



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 16 lutego 2015 r.

Poz. 585

### UCHWAŁA NR 16/IV/2015 RADY MIASTA PIECHOWICE

z dnia 29 stycznia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej „Górzyniec” w Piechowicach, dla działek nr 115/12 i nr 115/13 położonych pomiędzy ulicą Zawadzkiego, ulicą Jaworową i ulicą Słoneczną**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami), na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2013r., poz. 594 ze zmianami) oraz na podstawie uchwały Nr 81/XVII/2011 Rady Miasta Piechowice z dnia 15 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej „Górzyniec” w Piechowicach, dla działek nr 115/12 i nr 115/13 położonych pomiędzy ulicą Zawadzkiego, ulicą Jaworową i ulicą Słoneczną, po stwierdzeniu że nie naruszone zostały ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice uchwalonego uchwałą Nr 990/XV/99 Rady Miasta Piechowice z dnia 30 listopada 1999r. z późn. zmianami, Rada Miasta Piechowice uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej „Górzyniec” w Piechowicach, dla działek nr 115/12 i nr 115/13 położonych pomiędzy ulicą Zawadzkiego, ulicą Jaworową i ulicą Słoneczną, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w obrębie 0003 miasta Piechowice, w granicach działek nr 115/12 i 115/13.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na załączniku 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 kulturowego;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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, a także minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) 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) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) uwarunkowania wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
- 4) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej „Górzyniec” w Piechowicach, dla działek nr 115/12 i nr 115/13 położonych pomiędzy ulicą Zawadzkiego, ulicą Jaworową i ulicą Słoneczną;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcje określone w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu, które w ramach realizacji planu winny stać się dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu. Jeżeli w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu jako przeznaczenie terenu ustalono dwie równorzędne funkcje, to opisane powyżej wymagania dotyczą co najmniej jednej z nich. W ramach ustalonego przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację przeznaczenia terenu lub ją wzbogacające w tym infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne oraz zieleń;
- 4) terenie usług z zielenią towarzyszącą – należy przez to rozumieć teren przeznaczony do lokalizacji usług z zakresu:
  - a) turystyki i rekreacji;
  - b) ochrony zdrowia i opieki społecznej;
  - c) kultury;
  - d) pracy twórczej,z towarzyszącą zielenią urządzoną zajmującą min. 40% powierzchni terenu;
- 5) zabudowie przeznaczenia podstawowego – należy przez to rozumieć budynki mieszczące obligatoryjnie funkcje stanowiące podstawowe przeznaczenie terenu oraz opcjonalnie garaże;

- 6) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze oraz altany ogrodowe;
- 7) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, które nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat;

**§ 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) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

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

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

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

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych;
- 2) obszar objęty planem kwalifikuje się ze względów akustycznych jako teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 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) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 6) ze względu na występowanie naturalnych pierwiastków promieniotwórczych w podłożu skalnym, w budynkach mieszkalnych należy stosować rozwiązania techniczne eliminujące ryzyko ponadnormatywnych natężeń promieniowania;
- 7) ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i §10.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obszar objęty planem usytuowany jest w granicach następujących stref ochrony konserwatorskiej wpisanych do ewidencji zabytków:
  - a) strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego d. wsi Górzyniec;
  - b) strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
  - c) obszar objęty planem, zawiera się w całości w granicach stref wymienionych powyżej;
- 2) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1 lit. a ustala się:
  - a) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 10;
  - b) stosowanie pokryć dachów w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
  - c) stosowanie w wykończeniu elewacji: tynków, okładzin drewnianych w formie deskowań, okładzin kamiennych i ceramicznych oraz szkła;
  - d) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji z wykluczeniem barw podstawowych oraz odbłaskowych;
  - e) zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej blaszanej;
  - f) stosowanie ogrodzeń frontowych - ażurowych z przęsłami z metalu lub drewna o następujących parametrach:
    - minimalna powierzchnia prześwitów – 40%;

- maksymalna wysokość 1,50 m;

3) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1 lit. b obszar objęty planem uznaje się za teren, na którym znajdują się zabytki archeologiczne i wymaga postępowania ustalonego dla takich terenów w przepisach odrębnych.

**§ 7.** Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem stanowi teren ciągu pieszo – jezdnego oznaczony symbolem 3.KD/p-j;
- 2) w obszarze przestrzeni publicznej ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;
  - c) obiekty małej architektury, zieleni oraz urządzenia techniczne należy lokalizować z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych;

**§ 8.** Wprowadza się ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z poniższą tabelą 1:

Tabela 1:

Lp.	Forma ochrony prawnej	Granice obszarów podlegających ochronie oraz sposób zagospodarowania
1.	strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego d. wsi Górzyniec wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków	Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach strefy. Ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami zawartymi w par. 6 oraz par. 10 przy respektowaniu wymogów przepisów odrębnych.
2.	strefa „OW” obserwacji archeologicznej wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków	Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach strefy. Ustala się postępowanie zgodne z ustaleniami zawartymi w par. 6 przy respektowaniu wymogów przepisów odrębnych.

**§ 9.** 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<sup>2</sup>;
- 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°–120°.

**§ 10.** 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 zasad oraz warunków zagospodarowania terenów, określone w poniższych tabelach 2 i 3:

Tabela 2 – ustalenia dla terenu 1.MN:

1.	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające: 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania

	terenu:
	<p>1) typ zabudowy – wolno stojąca;</p> <p>2) wskaźnik intensywności zabudowy: - minimum 0,05; - maksimum 0,40;</p> <p>3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,25;</p> <p>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego - 10,00 m; b) zabudowy towarzyszącej – 6,00 m; c) pozostałych obiektów budowlanych – 10,00 m;</p> <p>6) geometria dachów - symetryczne o kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 35-45°;</p> <p>7) szerokość elewacji minimum 6,00 m; maksimum 20,00 m;</p> <p>8) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunku planu tj. w odległości 6,00 m od linii rozgraniczających;</p> <p>9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900,00 m<sup>2</sup>;</p> <p>10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 9;</p> <p>11) szerokość dróg wewnętrznych minimum 6,00 m maksimum 12,00 m;</p> <p>12) dodatkowe nakazy; zakazy dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 6: a) dla tarasów, werand, lukarn, wykuszy i zadaszeń stref wejściowych; b) w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci do 25° lub zastosowania dachów odwróconych „zielonych”;</p> <p>13) ustalenia pkt. 2-4 oraz 9 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.</p>

Tabela 3 – ustalenia dla terenu 2.MN,Uz:

1.	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające:
	<p>1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) teren usług z zielenią towarzyszącą;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<p>1) typ zabudowy – wolno stojąca;</p> <p>2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,05; b) maksimum 0,40;</p> <p>3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,25;</p> <p>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;</p>

	<p>5) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynków przeznaczenia podstawowego - 10,00 m;</p> <p>b) zabudowy towarzyszącej – 6,00 m;</p> <p>c) pozostałych obiektów budowlanych – 10,00 m;</p> <p>6) geometria dachów - symetryczne o kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 35-45°;</p> <p>7) szerokość elewacji minimum 6,00 m; maksimum 24,00 m;</p> <p>8) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunku planu tj. w odległości 6,00 m od linii rozgraniczających;</p> <p>9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900,00 m<sup>2</sup>;</p> <p>10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 9;</p> <p>11) szerokość dróg wewnętrznych – minimum 6,00 m maksimum 12,00 m;</p> <p>12) dodatkowe nakazy; zakazy dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 6:</p> <p>a) dla tarasów, werand, lukarn, wykuszy i zadaszeń stref wejściowych;</p> <p>b) w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci do 25° lub zastosowania dachów odwróconych „zielonych”;</p> <p>13) ustalenia pkt. 2-4 oraz 9 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.</p>
--	---

Tabela 4 – ustalenia dla terenu 3.KD/p-j:

1.	Przeznaczenie terenów:
	<p>1) teren publicznego ciągu pieszo - jezdnego; pas terenu przeznaczony pod poszerzenie ulicy Słonecznej;</p> <p>2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<p>1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu tj. 2,00 m – 3,30 m;</p> <p>2) szerokość określona w pkt 1 dotyczy pasa terenu położonego w granicach planu, przeznaczonego pod poszerzenie ulicy Słonecznej;</p> <p>3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych;</p> <p>4) teren KD/p-j jest przestrzenią publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia §7.</p>

§ 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, a w przypadku braku możliwości podłączenia z własnej studni;
- 2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych w przypadku braku możliwości podłączenia;
- 3) wyposażenie terenu w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych;

2. Oznaczone na rysunku planu kanały deszczowe odprowadzające wody opadowe z terenów położonych poza granicami planu wskazuje się do zachowania z prawem przebudowy, w tym korekty przebiegu, pod warunkiem zapewnienia wymaganej przepustowości gwarantującej odbiór wód opadowych; zmiana przebiegu kanałów dopuszczalna jest pod warunkiem zachowania ich istniejącego położenia na stykach z granicą planu oraz wymagań hydrotechnicznych.

3. Oznaczona na rysunku planu magistralna sieć wodociągowa wskazana jest do zachowania z prawem prowadzenia prac budowlanych mających na celu jej właściwą eksploatację oraz prawem zmiany przebiegu pod warunkiem zachowania jej istniejącego położenia na stykach z granicą planu.

4. Nowo realizowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

5. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW.

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

7. W granicach obszaru objętego planem na publiczny układ komunikacyjny składa się teren 3. KD/P-j objęty ustaleniami zawartymi w par. 10 tabela 4.

8. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym.

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

1) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

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 – zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE:**

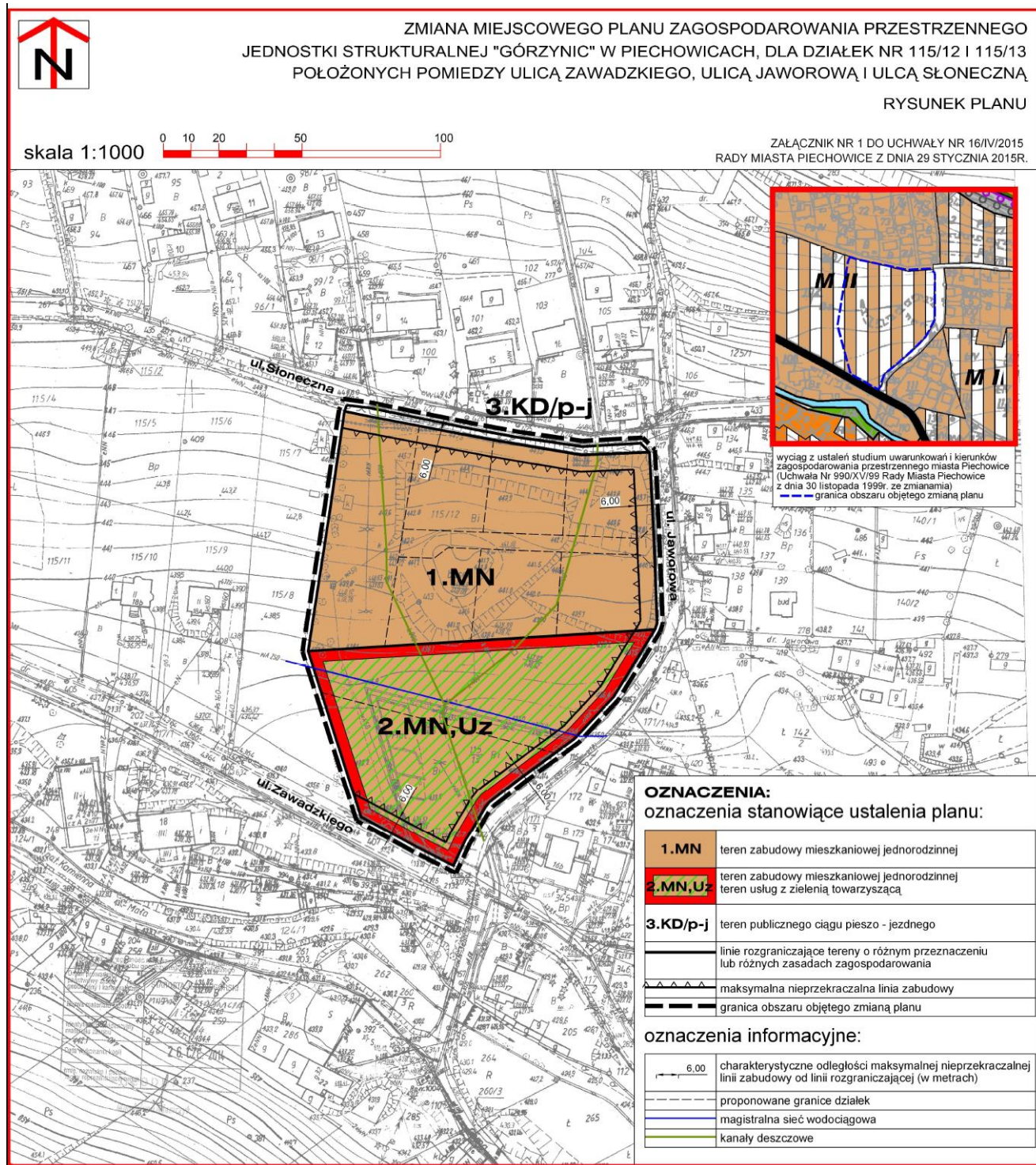
§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piechowice.

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

Przewodniczący Rady Miasta Piechowice:  
*P. Zackiewicz*



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 16/IV/2015 Rady  
Miasta Piechowice z dnia 29 stycznia 2015 r.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 16/IV/2015 Rady  
Miasta Piechowice z dnia 29 stycznia 2015 r.

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej „Górzyniec” w Piechowicach, dla działek nr 115/12 i nr 115/13 położonych pomiędzy ulicą Zawadzkiego, ulicą Jaworową i ulicą Słoneczną, po stronie gminy miejskiej Piechowice nie wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia zmiany planu.