



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 stycznia 2017 r.

Poz. 228

UCHWAŁA NR XXVII/204/2016 RADY MIEJSKIEJ W PIESZYCACH

z dnia 28 grudnia 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr IX/73/2015 z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Bielawskiej w Pieszycach oraz uchwałą nr XVIII/143/2016 Rady Miejskiej w Pieszycach z dnia 30 marca 2016 roku w sprawie zmiany uchwały nr IX/73/2015 Rady Miejskiej w Pieszycach z dnia 24 czerwca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Bielawskiej w Pieszycach, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pieszycy przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Pieszycach nr XLVI/288/14 z dnia 26 czerwca 2014 roku, Rada Miejska w Pieszycach uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy Bielawskiej w Pieszycach, zwany dalej planem.

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

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa §1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, 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, 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 liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym terenu;
- 4) pas zieleni o charakterze izolacyjnym – należy przez to rozumieć urządzonego 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 stanowią ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 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 mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

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, zieleni 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-MNU, 2-MNU pasami zieleni o charakterze izolacyjnym, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się przerwanie pasów zieleni o charakterze izolacyjnym, o których mowa w ust. 2 w przypadku ich kolizji z:

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

4. Na terenie 3-O ustala się zakaz:

- 1) realizacji otwartych placów składowych, przeznaczonych dla składowania materiałów sypkich mogących być źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego;
- 2) składowania oraz segregacji odpadów.

5. Wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV należy uwzględnić pas techniczny o szerokości 22 m, po 11 m od osi linii w obu kierunkach, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, z uwzględnieniem dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.

2. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych, zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi należy odprowadzać poprzez urządzenia zapewniające separację i zbieranie tych substancji.

4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 2) sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza energetyczne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych; w uzasadnionych przypadkach spowodowanych istniejącymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się realizację sieci napowietrznych.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z rozdzielczej sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) sieci i przyłącza telekomunikacyjne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem, że sytuowanie tych urządzeń jest zgodne z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz 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 wielkości 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 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 ceglonym 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, 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, w odległości nie mniejszej niż:
 - a) 7 m od linii rozgraniczającej z terenem 5-KDW,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających z terenami 6-KDW i 7-KDW;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 0,50,
 - b) maksymalna wielkości 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 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 31m.

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

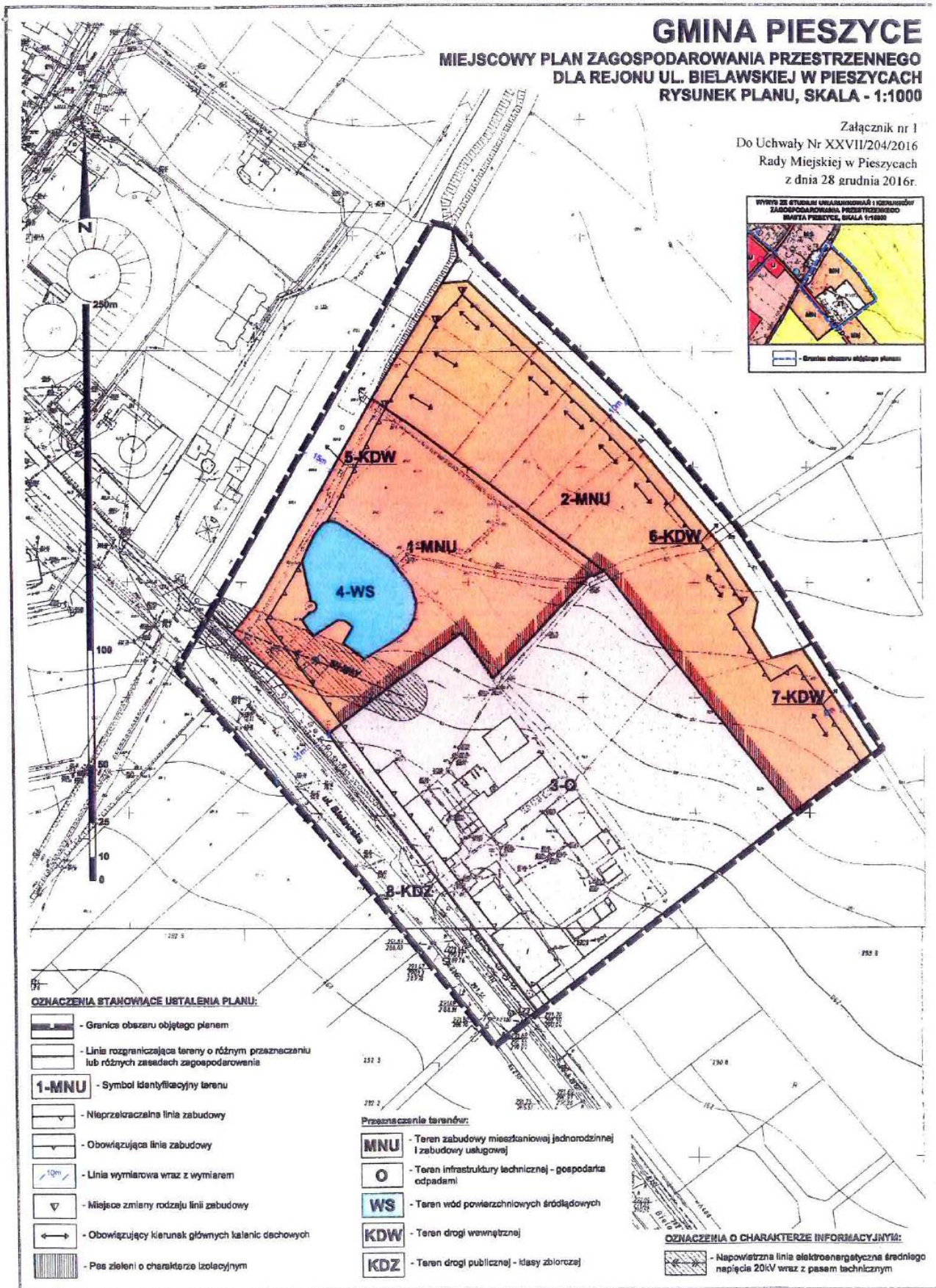
DZIAŁ III. Ustalenia końcowe

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

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pieszycy.

§ 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 2 do Uchwały Nr XXVII/204/2016
Rady Miejskiej w Pieszycach
z dnia 28 grudnia 2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
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 terminie od 14.11.2016 r. do 08.12.2016 r. oraz w terminie składania uwag wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia nie zgłoszono uwag.

W związku z powyższym odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/204/2016
Rady Miejskiej w Pieszycach
z dnia 28 grudnia 2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
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 2016 r., poz. 446 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

Finansowanie potencjalnych inwestycji z zakresu utrzymania i rozbudowy 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.