DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 października 2013 r.

Poz. 5358

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2013-10-14 12:13:24

UCHWAŁA NR 206/XLII/2013
RADY MIASTA PIECHOWICE

z dnia 30 września 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Siewnej w Piechowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013.594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2012.647 ze zmianami) oraz uchwały nr 26/VII/2011 Rady Miasta Piechowice z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Siewnej w Piechowicach, zmienionej uchwałą nr 200/XLI/2013 Rady Miasta Piechowice z 12 września 2013 r., a także po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice uchwalonym uchwałą nr 186/XXXVIII/2013 Rady Miasta Piechowice z dnia 27 maja 2013 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Siewnej w Piechowicach, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:
1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag 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 źródeł ich finansowania.

3. Przedmiot ustaleń planu zgodnie z art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt 9, 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:
1) „plan” – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Siewnej w Piechowicach;
2) „teren” – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym, oznaczony odpowiednim symbolem;
3) „podstawowe przeznaczenie terenu” – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;
4) „dopuszczalne przeznaczenie terenu” – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i które nie zmienia generalnego charakteru zagospodarowania terenu;
5) „gabaryt obiektu” – należy przez to rozumieć zasadnicze wymiary obiektu budowlanego, określające jego wysokość i wymiary ścian zewnętrznych;

6) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku; dopuszcza się możliwość przekroczenia ww. linii elementami niekubaturowymi i niezadaszonymi, wykonanymi na gruncie, jak: schody, rampy, tarasy.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. 1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
1) U – tereny usług;
2) Uz – tereny usług z zielenią towarzyszącą;
3) W,Z – tereny wód śródlądowych i zieleni;
4) Zn – tereny zieleni nieurządzonej – strefa ekologiczna na gruntach rolnych;
5) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Następujące ustalenia planu są ustaleniami obowiązującymi:
1) przeznaczenie podstawowe terenu wyrażone symbolami literowymi wyróżniającymi poszczególne tereny;
2) strefa „K” ochrony krajobrazu;
3) strefa „OW” obserwacji archeologicznej;
4) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
6) granice obszaru objętego planem.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 4. Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale 14 „szczegółowe ustalenia planu”.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. Dla terenów objętych planem ustala się:
1) gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się gromadzenie odpadów biodegradowalnych zgodnie z przepisami odrębnymi; nie przewiduje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
2) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych materiałów powodujących pylenie;
3) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem;
4) prowadzona działalność usługowa nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granicę działki, do której inwestor posiada tytuł prawny (za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej);
5) na terenach parkingów zapewnić odprowadzanie wód opadowych poprzez łapacz substancji ropopochodnych; parkingi powinny mieć powierzchnię cieczoszczelną.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6. 1. Wprowadza się strefę „K” ochrony krajobrazu, ze względu na ochronę panoramy Kotliny Jeleniogórskiej oraz ze względu na strefę widokową na Karkonosze i Zamek Chojnik. Dla strefy „K” wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych oraz stosowania betonowych przęseł, ogrodzeń.

2. Wprowadza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej ze względu na występowanie historycznego osadnictwa średniowiecznego i nowożytnego. W strefie „OW” zasady ochrony zabytków archeologicznych i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Dla terenów oznaczonych symbolami U, Uz ustala się:
1) zakaz lokalizacji tablic reklamowych wolno stojących;
2) na elewacji budynku mogą być umieszczane szyldy i tablice informacyjnie wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków:
   a) w rozwiązaniach kolorystyki należy stosować barwy stonowane z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki;
   b) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie.
3) w przypadku budowy ogrodzeń ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń:
   a) zakaz wznoszenia pełnych i ażurowych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
   b) dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale 14 „szczegółowe ustalenia planu”.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 9. W obszarze objętym planem nie występują obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) obowiązek wykonywania podziałów w sposób zapewniający dostęp do drogi publicznej, dojazdowej lub drogi wewnętrznej;
2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki dla zabudowy usługowej 40.000 m^2; oraz dla zabudowy usługowej z zielenią towarzysząca 30.000 m^2;
3) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielonej działki 100,0 m;
4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70–110^0.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. Na terenach oznaczonych symbolem Zn ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg transportu rolniczego.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą: tereny drogi wewnętrznej KDW.

2. Dla terenów drogi wewnętrznej KDW ustala się: droga KDW w liniach rozgraniczających 8,0 m;

3. W obrębie linii rozgraniczających układu komunikacyjnego można lokalizować, dostosowane do klasy technicznej drogi, następujące elementy:
1) pasy drogowe (jezdnie);
2) pasy drogowe dróg, obsługujących tereny przyległe;
3) ciągi piesze (chodniki);

4) ścieżki rowerowe;
5) zieleń izolacyjna i ozdobna;
6) miejsca postojowe;
7) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

4. W obrębie linii rozgraniczających dróg zabrania się lokalizowania obiektów ograniczających bezpieczeństwo ruchu.

5. W granicach działek budowlanych należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych w oparciu o następujące wskaźniki:
1) obiekty sportowo-rekreacyjne – 1 m.p. / 10 użytkowników;
2) bary, restauracje – 1 m.p. / 10 miejsc konsumpcyjnych;
3) biura, urzędy – 1 m.p. / 50 m^2 p.u.;
4) hotele – 1 m.p. / 5 łóżek.

§ 13. 1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę we własnym zakresie ze studni do czasu realizacji sieci wodociągowej.

2. Odprowadzanie ścieków do kanalizacji miejskiej. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.

3. Odprowadzanie wód opadowych na teren własny nieutwardzony. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do rowów przebiegających przez działkę lub do niej przyległych. Wody opadowe z terenów utwardzonych należy skierować do układu oczyszczającego odszlamiacz/separator.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń. Dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w gaz poprzez przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej.

5. Dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii: kolektory słoneczne, pompy ciepła, rekuperatory, gruntowne wymienniki ciepła, geotermy.

6. Zaopatrzenie w gaz: z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:
1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia do sieci energetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb;
2) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy, za wyjątkiem obiektów kubaturowych;
3) urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

8. Środki łączności – przyłącze z sieci wg technicznych warunków przyłączenia. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i w nowych technologiach oraz budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej.

9. Pod urządzenia infrastruktury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach do 100,0 m^2 i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

10. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Na terenach oznaczonych symbolem Uz dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i urządzanie terenu związane z imprezami okolicznościowymi (toalety, namioty, punkty handlowe, kontenery na odpady) każdorazowo na okres do 30 dni.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 15. Plan ustala stawkę procentową o wysokości 10%, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Rozdział 14

Szczegółowe ustalenia planu

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe: tereny usług:
   – budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego;
   – budynki sportu i rekreacji;
   – budynki biurowe i konferencyjne;
   – budynki gastronomii i usług (sklepy, restauracje, bary, kasyna, dyskoteki, gabinety kosmetyczne i medyczne, fryzjer);
2) dopuszczalne:
   – parkingi i place;
   – rekreacja i zieleń urządzona;
   – obiekty małej architektury;
   – obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy w formie wolno stojącej. Bryła budynku rozczłonkowana lub składająca się z kilku brył połączonych łącznikami.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25;
2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,00;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
4) wysokość do kalenicy: od 9,0 do 12,0 m;
5) dachy zasadnicze dwuspadowe, wielospadowe, o nachyleniu połaci 35–50^0, dopuszcza się lukarny, facjatki, deskowane szczyty;
6) dla zespołu budynków zachować jednolity prostopadły lub równoległy układ kalenicy;
7) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna – karpiówka, łupek; kolorystyka dachówki: czerwień, szary, brąz;
8) zastosować w elewacji materiały naturalne: szkło, ceramika, kamień, drewno, tynk;
9) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: jako linia nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od granicy projektowanego pasa drogi wewnętrznej KDW;
10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 40.000 m^2;
11) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 5.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem Uz ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe: tereny usług z zielenią towarzyszącą;
   – obiekty sportu i rekreacji: odkryte baseny, zjeżdżalnie;
   – boiska sportowe, korty tenisowe, lodowiska.
2) dopuszczalne:
   – budynki do obsługi podstawowego przeznaczenia terenu takie jak.: szatnie, sanitariaty;
   – parkingi i place;
   – zieleń urządzona;
   – obiekty małej architektury;
   – obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustala się:
– realizację zabudowy w formie wolno stojącej;
– zakaz zadaszania obiektów sportowych, boisk sportowych i kortów tenisowych;
– zakaz stosowania trybun powyżej 2,0 m.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,00;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
3) wysokość do kalenicy dla budynków do obsługi podstawowego przeznaczenia terenu: do 6,0 m;
4) dachy zasadnicze dwuspadowe, wielospadowe, o nachyleniu połaci 30 –50°;
5) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna – karpiówka, łupek; kolorystyka dachówki: czerwień, szary, brąz;
6) zastosować w elewacji materiały naturalne: szkło, ceramika, kamień, drewno, tynk;
7) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: jako linia nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od granicy projektowanego pasa drogi wewnętrznej KDW;
8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 30.000 m^2;

9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 5;
10) dla obiektów sportu i rekreacji oraz boisk sportowych i kortów tenisowych obowiązują przepisy odrębne.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem W, Z ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny wód śródlądowych i zieleni.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują przepisy odrębne.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem Zn ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej – strefa ekologiczna na gruntach rolnych;
2) dopuszczalne:
   – istniejące drogi transportu rolniczego;
   – zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż dróg, rowów melioracyjnych i cieków wodnych oraz gruntów w formie remiz śródpolnych;
   – rowy melioracyjne i cieki wodne;
   – oczka i zbiorniki wodne;
   – obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują przepisy odrębne.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

Rozdział 15

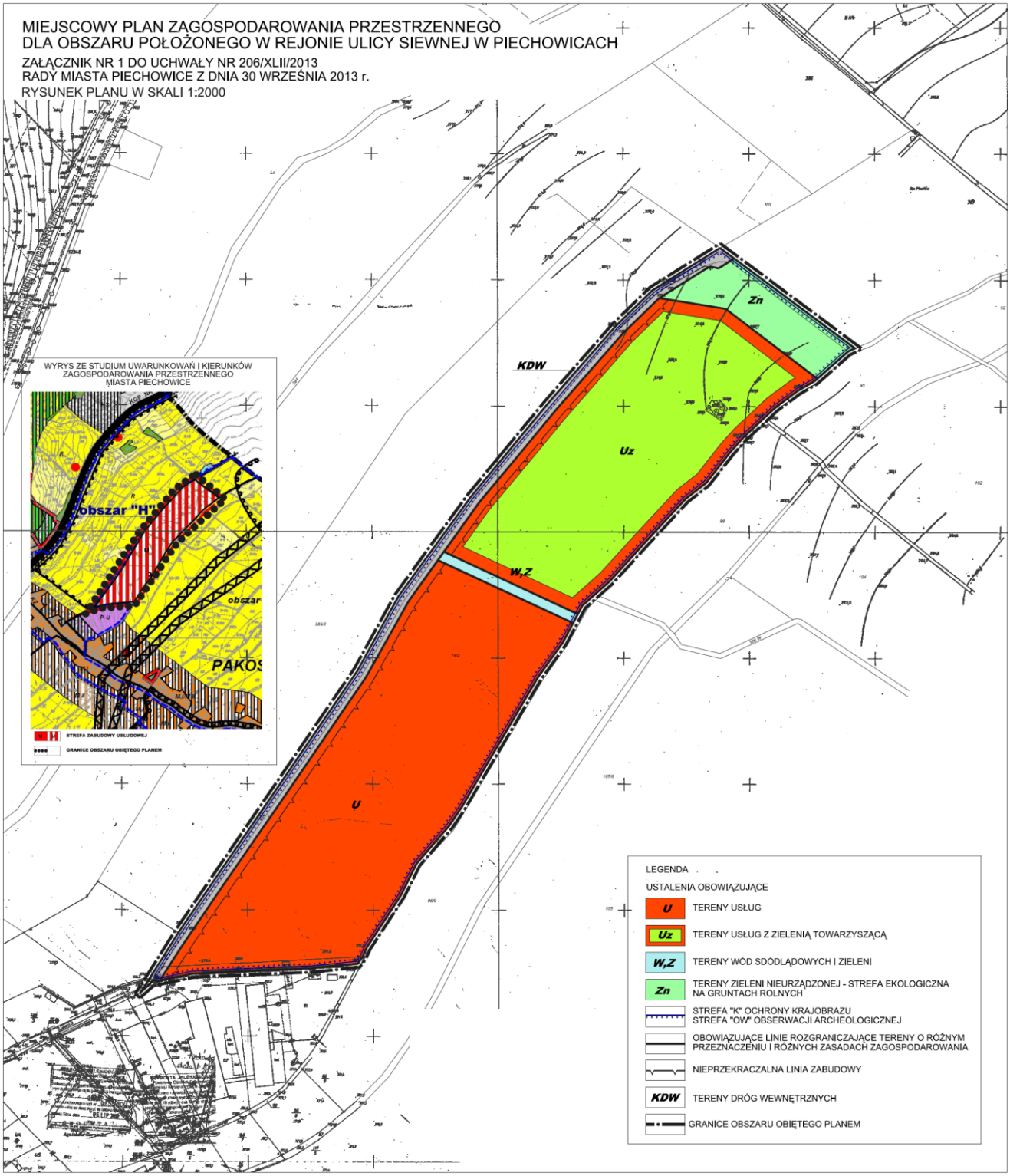
Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piechowice.

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

Przewodniczący Rady Miasta Piechowice:
D. Potkański

Załącznik nr 1 do uchwały nr 206/XLII/ /2013 Rady Miasta Piechowice z dnia 30 września 2013 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr 206/XLII/ /2013 Rady Miasta Piechowice z dnia 30 września 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2012.647 ze zmianami) Rada Miasta Piechowice rozstrzyga co następuje:
Uwzględnia się uwagi złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko wniesione przez:

1. Piotr Serniuk, uwaga z dn. 18 lipca 2013 r. (data wpływu: 22 lipca 2013 r.)
2. Franciszek Serniuk, uwaga z dn. 18 lipca 2013 r. (data wpływu: 22 lipca 2013 r.).

w zakresie pomniejszenia obszaru opracowania planu w taki sposób, aby granice obszaru objętego planem były zgodne z granicami obszaru objętego zmianą studium – obszar „H”.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 206/XLII/ /2013 Rady Miasta Piechowice z dnia 30 września 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2012.647 ze zmianami) Rada Miasta Piechowice rozstrzyga, co następuje:
uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Siewnej w Piechowicach nie obciąża budżetu gminy w zakresie zadań związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz ich finansowania.