

**UCHWAŁA NR 179/XXXVI/2009**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIŁAWIE GÓRNEJ**

z dnia 30 września 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej przy ul. B. Chrobrego w Piławie Górnej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst ustawy: Dz. U. z 2001 r., nr 142 poz. 1591 z późn. zm.: z 2002 r.: nr 23 poz. 220, nr 62 poz. 558, nr 113 poz. 984, nr 153 poz. 1271, nr 214 poz. 1806; z 2003 r.: nr 80 poz. 717 i nr 162 poz. 1568; z 2004 r.: nr 102 poz. 1055, nr 116 poz. 1203, nr 167 poz. 1759; z 2005 r.: nr 172 poz. 1441, nr 175 poz. 1457; z 2006 r.: nr 17 poz. 128, nr 181 poz. 1337; z 2007 r.: nr 48 poz. 327, nr 138 poz. 974, nr 173 poz. 1218; z 2008 r.: nr 180 poz. 1111, nr 223 poz. 1458 i z 2009 r. nr 52 poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późn. zm.: z 2004 r.: nr 6 poz. 41, nr 141 poz. 1492; z 2005 r.: nr 113 poz. 954, nr 130 poz. 1087; z 2006 r.: nr 45 poz. 319, nr 225 poz. 1635; z 2008 r.: nr 123 poz. 803, nr 199 poz. 1227, nr 201 poz. 1237 i nr 220 poz. 1413), w związku z uchwałą nr 114/XIX/2008 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 28 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. B. Chrobrego w Piławie Górnej”;

Rada Miejska w Piławie Górnej po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej (jednolity tekst i rysunek "studium ..." uchwalony uchwałą nr 111/XIX/2008 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 28 maja 2008 r.) uchwała, co następuje:

## **DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia wprowadzające**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej przy ul. B. Chrobrego w Piławie Górnej, zwany dalej w niniejszej uchwale planem miejscowym.

**§ 2.** Integralnymi częściami planu miejscowego są:

- 1) tekst planu miejscowego, stanowiący treść niniejszej uchwały;

- 2) rysunek planu miejscowego, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 500, pomniejszonej do skali 1 : 1000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Piławie Górnej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, które stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Piławie Górnej o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy a wynikają z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej przy ul. B. Chrobrego w Piławie Górnej oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Obowiązujące ustalenia z planu miejscowego są zawarte :

- 1) w tekście niniejszej uchwały wraz z załącznikami, stosownie do treści zapisów;
- 2) na rysunku planu miejscowego, w zakresie dotyczącym:
  - a) granic opracowania planu miejscowego;
  - b) ściśle określonych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - c) nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
  - d) podstawowego przeznaczenia terenów, oznaczonego stosownymi symbolami literowymi;
  - e) maksymalnej liczby kondygnacji projektowanych obiektów budowlanych.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego, a niewymienione w pkt 2 ust. 1 niniejszego paragrafu, nie stanowią obowiązujących jego ustaleń i pełnią funkcję informacyjną bądź postulatywną.

3. Użyte w przepisach niniejszej uchwały sformułowanie "zaleca się" nie określa obligatoryjnego nakazu lub obowiązku "zaleconego" uregulowania jako wymaganego ustalenia planu miejscowego; jest to ustalenie wskazujące na możliwości optymalnego wyboru rozwiązania wg warunków określonych w planie miejscowym.

**§ 4. 1.** Plan miejscowy, określony w § 1 niniejszej uchwały, jest obowiązującym aktem prawa miejscowego, który dla terenu zawartego w jego granicach ustala przeznaczenie terenów oraz zasady jego zabudowy i zagospodarowania.

2. Celem planu miejscowego jest określenie przewidzianych zasad w zakresie:

- 1) kształtowania struktury funkcjonalno - przestrzennej terenów zawartych w jego granicach;
- 2) zrównoważonego, z zachowaniem ładu przestrzennego, rozwoju budownictwa

mieszkaniowo – usługowego;

- 3) zasad obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenów w sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) ochrony środowiska, zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego.

**§ 5.** Określenia i nazwy stosowane w planie miejscowym oznaczają odpowiednio:

- 1) przepisy odrębne - aktualne w trakcie realizacji ustaleń planu miejscowego przepisy prawne t.j. ustawy wraz z rozporządzeniami wykonawczymi, normy branżowe oraz inne ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) przeznaczenie podstawowe - rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym na rysunku planu miejscowego ściśle określonymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone stosownym symbolem literowym;
- 3) przeznaczenie towarzyszące - rodzaj przeznaczenia terenu, inne niż podstawowe, które uzupełnia lub może uzupełniać przeznaczenie podstawowe terenu, albo stanowić dla niego funkcję uzupełniającą; oznaczone stosownym symbolem literowym podanym w nawiasie , lub określone w tekście uchwały;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia regulacyjna określająca najmniejszą, dopuszczoną planem miejscowym odległość, której projektowany lub rozbudowany obiekt budowlany nie może przekroczyć licem zasadniczej swej bryły;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - grunt rodzimy pokryty roślinnością w granicach wyznaczonego terenu o określonym przeznaczeniu;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - wartość liczbowa będąca stosunkiem powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów budowlanych usytuowanych na danym terenie do powierzchni tego terenu;
- 7) wysokość zabudowy - liczba kondygnacji nadziemnych obiektu budowlanego;
- 8) obiekty towarzyszące - obiekty pełniące rolę służebną w stosunku do podstawowego przeznaczenia terenu lub funkcji obiektu budowlanego np.: obiekty małej architektury, garaże, budynki gospodarcze itp.;
- 9) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz przeznaczonym dla potrzeb mieszkańców obiektami towarzyszącymi;
- 10) usługi komercyjne – działalność przedsiębiorstw lub podmiotów gospodarczych

w budynku lub zespołach budynków, usytuowanych na wydzielonym terenie lub w wydzielonych lokalach użytkowych, świadcząca usługi z zakresu handlu, nieprodukcyjnego rzemiosła usługowego itp., prowadzona w sposób niezakłócający spokojnego sąsiedztwa i bez znaczących oddziaływań na środowisko i zdrowie ludzi.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów**

#### **§ 6.**

1. Dla wyznaczonych w granicach planu miejscowego terenów ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego i przeznaczenia towarzyszącego, oznaczone w uchwale i na rysunku planu miejscowego identycznymi symbolami literowymi:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U - teren zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych;
- 3) WS – teren wód powierzchniowych płynących.

2. W obrębie terenu zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych, oznaczonego symbolem literowym U dopuszcza się następujące przeznaczenie towarzyszące:

- 1) (KP) - teren parkingu samochodowego;
- 2) (E) - teren lokalizacji słupowej stacji transformatorowej.

3. W obrębie każdego wyznaczonego terenu zakazuje się realizacji zabudowy lub trwałego zagospodarowania o innym przeznaczeniu niż określono dla niego w planie miejscowym, za wyjątkiem obiektów i zagospodarowania placu budowy, urządzeń do badań geotechnicznych itp. obiektów tymczasowych.

4. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu miejscowego ściśle określone linie rozgraniczające.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE W GRANICACH PLANU MIEJSCOWEGO**

### **Rozdział 1**

#### **Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

**§ 7.** W granicach planu miejscowego zakazuje się realizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi a także tereny sąsiadujące;

- 2) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) obiektów produkcyjnych;
- 4) obiektów, urządzeń i instalacji wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę mogłoby uszczuplić miejscowe zasoby wód podziemnych w utworach proterozoicznych;
- 5) stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 6) otwartych placów składowych i otwartego składowania materiałów sypkich, mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza;
- 7) obiektów i urządzeń służących do prowadzenia chowu i hodowli oraz handlu zwierzętami.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

**§ 8.** Określa się następujące zasady ochrony środowiska, które należy stosować w granicach planu miejscowego:

1. W zakresie ochrony czystości wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) zakazuje się odprowadzania bezpośrednio do gruntu lub powierzchniowych płynących nieoczyszczonych ścieków bytowych i opadowych;
- 2) zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi ścieki opadowe z utwardzonych powierzchni parkingu samochodowego, dojazdów wewnętrznych i placów manewrowych nakazuje się neutralizować na miejscu, przy użyciu separatorów, do parametrów zwykłych ścieków opadowych;
- 3) nakazuje się chronić przed zanieczyszczeniem wody i koryto cieku powierzchniowego, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem literowym WS;
- 4) nakazuje się sukcesywnie oczyszczać i udrażniać koryto cieku powierzchniowego;
- 5) nakazuje się respektować w pełni zasady uregulowań gospodarki wodno - ściekowej określone w paragrafach: 20, 21 i 22 niniejszej uchwały oraz zakazy określone w pkt 4 § 7 niniejszej uchwały.

2. W zakresie zachowania właściwego standardu jakości powietrza:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów, urządzeń i instalacji, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie poziomów dopuszczalnych emisji do powietrza zanieczyszczeń oraz hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicach terenów przeznaczenia podstawowego, podlegających ochronie przed zanieczyszczeniem powietrza oraz hałasem stosownie do parametrów określonych w przepisach odrębnych;

- 2) dla istniejącej i projektowanej zabudowy nakazuje się wprowadzenie proekologicznych rozwiązań w zakresie gospodarki cieplnej, stosownie do zapisów § 24 niniejszej uchwały;
- 3) należy respektować w pełni zasady określone w pkt 6 § 7 niniejszej uchwały.

### 3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:

- 1) nakazuje się ograniczenie prac niwelacyjnych związanych z realizacją obiektów budowlanych i zagospodarowaniem terenu do zakresu niezbędnego, by w efekcie zachować zasadnicze cechy naturalnego ukształtowania terenu;
- 2) nakazuje się pełne uregulowanie gospodarki odpadami komunalnymi stosownie do zasad określonych w paragrafie 23 niniejszej uchwały;
- 3) zakazuje się składowania złomu, surowców wtórnych, odpadów organicznych lub innych odpadów oraz czasowego gromadzenia odpadów komunalnych lub surowców wtórnych poza kontenerami i pojemnikami ustawionymi w zorganizowanym miejscu;
- 4) przed realizacją obiektów budowlanych i zagospodarowaniem terenu nakazuje się zdjęcie wierzchniej, próchnicznej warstwy gruntu i właściwe jej zagospodarowanie na miejscu budowy lub wykorzystanie na innej wskazanej przez władze miasta lokalizacji.

4. Celem ochrony zdrowia ludzi przed promieniowaniem elektromagnetycznym niejonizującym nakazuje się respektować zakaz określony w pkt 5 § 7 niniejszej uchwały.

**§ 9.** Określa się następujące zasady ochrony przyrody i krajobrazu, które należy stosować w granicach planu miejscowego:

- 1) nakazuje się w pełni respektować wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia podstawowego w dziale IV niniejszej uchwały;
- 2) nakazuje się architekturę projektowanych obiektów budowlanych zharmonizować z istniejącą zabudową, uwzględniając walory krajobrazowe terenu i jego aspekty widokowe;
- 3) przy nowych nasadzeniach zieleni izolacyjnej, ozdobnej i rekreacyjnej nakazuje się dobór rodzimych gatunków roślin; powszechnie reprezentowanych w miejscowym środowisku;
- 4) nakazuje się, by realizacja i funkcjonowanie obiektów budowlanych w obrębie terenu, oznaczonego symbolem literowym „U”, nie miała żadnych negatywnych oddziaływań na kompleks leśny Gminy Niemcza, rosnący przy wschodniej granicy planu miejscowego; zawarty w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój;
- 5) zaleca się wprowadzenie rzędów nasadzeń wysokiej i średniowysokiej zieleni izolacyjnej, w miejscach wskazanych na rysunku planu miejscowego.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 10.** 1. W granicach planu miejscowego nakazuje się respektować wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasad jego kształtowania, zgodnie z warunkami i ustaleniami planu miejscowego.

2. Nakazuje się, by ochrona ładu przestrzennego i jego prawidłowe kształtowanie było realizowane poprzez:

- 1) zachowanie ustalonego planem miejscowym rodzaju przeznaczenia terenów, zawartych w określonych dla nich liniach rozgraniczających a przeznaczonych pod zabudowę, trwałe zagospodarowanie bądź zieleni;
- 2) przestrzeganie określonych planem miejscowym linii zabudowy, standardów przestrzennych, parametrów i cech zabudowy, w tym: skali i formy projektowanej zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenów w obrębie wyznaczonych dla nich linii rozgraniczających;
- 3) ochronę i właściwą pielęgnację istniejącej zieleni oraz prawidłową kompozycję projektowanej zieleni w obrębie terenów istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 4) pełne respektowanie ustalonych w planie miejscowym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określonych w paragrafach 9 i 10 niniejszej uchwały.

3. Ustala się, jako obowiązujące, następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nie dopuszcza się do rozbudowy, nadbudowy bądź zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego usytuowanego w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem literowym MN;
- 2) nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia podstawowego terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem literowym MN;
- 3) realizacja projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, oznaczonego symbolem literowym U nie może naruszyć ustalonych dla niego: przeznaczenia podstawowego, wskaźnika intensywności zabudowy, parametrów i cech zabudowy;
- 4) projektowaną zabudowę nakazuje się sytuować zgodnie z ustalonymi w planie miejscowym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) szyld i znak firmowy podmiotu gospodarczego działającego na terenie oznaczonym w planie miejscowym symbolem literowym U należy umieścić w sposób gwarantujący bezpieczeństwo ruchu samochodowego w ciągu drogi powiatowej nr 3004D,

z zachowaniem ładu przestrzennego i przy uwzględnieniu walorów krajobrazowych terenu.

4. Sprawy nieuregulowane niniejszą uchwałą a dotyczące ładu przestrzennego należy rozstrzygać zgodnie z wymogami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych danego miejsca, harmonijnego dostosowania do położonej w sąsiedztwie zabudowy o pozytywnych cechach architektonicznych oraz walorów krajobrazu kulturowego.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 11. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotów przypuszczalnie zabytkowych nakazuje się:

- 1) wstrzymanie robót ziemnych, by nie uszkodzić lub zniszczyć odkrytego przedmiotu;
- 2) zabezpieczenie tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;
- 3) niezwłoczne powiadomienie o tym fakcie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Miasta.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 12. Nie ustala się wymogów w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, jako że w granicach planu miejscowego takiej przestrzeni się nie wyodrębnia.

## **Rozdział 6**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 13. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również: nieprzekraczalne linie zabudowy, gabaryty projektowanych obiektów budowlanych, wskaźniki intensywności zabudowy oraz procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej; ustalone dla poszczególnych terenów wyodrębnionych w planie miejscowym, określają: rysunek planu miejscowego oraz stosowne zapisy niniejszej uchwały, zawarte w dziale IV pt.: Ustalenia szczegółowe.

## **Rozdział 7**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 14. 1. W granicach planu miejscowego nie ustala się scalania nieruchomości.

2. Dopuszcza się wtórny, geodezyjny podział nieruchomości, w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi: MN i U.



3. Wtórny, geodezyjny podział nieruchomości określony w ust. 2 niniejszego paragrafu nakazuje się dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi, z pełnym respektowaniem wszystkich ustaleń planu miejscowego w zakresie: przeznaczenia terenu, jego linii rozgraniczających, zasad kształtowania zabudowy, obsługi komunikacyjnej oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**§ 15.** 1. Dopuszcza się, bez naruszania ustaleń planu miejscowego, dokonywania niezbędnych geodezyjnych podziałów nieruchomości na terenach przeznaczenia podstawowego, w celu wydzielenia działek; z dostępem komunikacyjnym pod: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>, w oparciu o projekty budowlane; w sposób nienaruszający przepisów odrębnych oraz po dokonaniu uzgodnień z zarządcami sieci infrastruktury technicznej.

2. Dopuszczenie wydzielenia działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, określone w ust.1 niniejszego paragrafu, dotyczy np.: słupowej stacji transformatorowej, separatora ścieków opadowych oraz innych obiektów i urządzeń niezbędnych dla sprawnego funkcjonowania systemów sieciowego uzbrojenia.

3. Dopuszcza się odstępstwo od określonych w ustaleniach planu miejscowego zasad lub zakazu podziału nieruchomości w przypadku, gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu przyległego a przyłączony teren nie daje się zagospodarować samodzielnie w sposób racjonalny zgodnie z ustaleniami planu miejscowego lub przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami.

4. Geodezyjne projekty podziału nieruchomości nakazuje się sporządzić na podstawie ustaleń rysunku planu miejscowego lub w oparciu o projekty zagospodarowania terenu, opracowane przez osoby posiadające uprawnienia do projektowania w architekturze lub innej stosownej specjalności.

5. Zakazuje się sprzedaży nieruchomości z przeznaczeniem na cele tymczasowe.

## **Rozdział 8**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

**§ 16.** 1. Do czasu realizacji ustaleń planu miejscowego tereny przewidziane do nowego przeznaczenia mogą być użytkowane bądź zagospodarowane bez zmian w sposób dotychczasowy, pod warunkiem ich udostępnienia dla wykonania niezbędnych prac geodezyjnych, dojazdów i uzbrojenia w zakresie elementów infrastruktury technicznej, wynikających w ustaleń planu miejscowego.

2. Zakazuje się zmiany sposobu użytkowania terenów, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych na cele niezgodne z przeznaczeniem, ustalonym w planie miejscowym.

3. Na terenie przeznaczonym w planie miejscowym do zabudowy dopuszcza się realizację

obiektów o innym przeznaczeniu, niż ustalonym w planie miejscowym, wyłącznie jako obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisu odrębnego.

## **Rozdział 9**

### **Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości.**

§ 17. 1. Konsekwencją uchwalenia planu miejscowego jest wzrost wartości nieruchomości terenów.

2. Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

## **DZIAŁ III. USTALENIA DOTYCZĄCE KOMUNIKACJI KOŁOWEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **Rozdział 1**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji kołowej**

§ 18. 1. Obsługę komunikacyjną terenów wyodrębnionych w planie miejscowym ustala się od ul. B. Chrobrego; ulicy klasy zbiorczej biegnącej w ciągu drogi powiatowej nr 3004D, relacji Piława Górna – droga krajowa nr 8 – Przerzeczyn Zdrój – Ciepłowody; oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem (KD-Z).

2. Dojazdy do terenów wyodrębnionych w planie miejscowym nakazuje się wykonać w miejscu istniejących wjazdów, wskazanych na rysunku planu miejscowego.

3. W obrębie terenu oznaczonego symbolem literowym U nakazuje się budowę parkingu samochodowego, z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych i ciężarowych; projektowany parking samochodowy zaleca się zrealizować w miejscu i w wielkości wskazanej orientacyjnie na rysunku planu miejscowego.

4. W obrębie terenu oznaczonego symbolem literowym U nakazuje się zabezpieczyć dojazd do projektowanej, słupowej stacji transformatorowej, oznaczonej symbolem (E), której lokalizację orientacyjnie wskazano na rysunku planu miejscowego.

5. Układ komunikacji wewnętrznej w obrębie terenu oznaczonego symbolem literowym U zaleca się rozwiązać w sposób jak orientacyjnie określono na rysunku planu miejscowego.

6. W obrębie terenu oznaczonego symbolem literowym MN zaleca się utrzymać bez zmian istniejący układ komunikacji wewnętrznej,

### **Rozdział 2**

#### **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.**

§ 19. 1. W granicach planu miejscowego jako elementy infrastruktury technicznej ustala się

istniejące i projektowane obiekty, urządzenia techniczne, sieci nadziemne i podziemne wraz z urządzeniami towarzyszącymi, które służą lub będą służyć zaopatrzeniu istniejącej i projektowanej zabudowy w: energię elektryczną, gaz przewodowy oraz przyłącza teletechniczne a także odprowadzanie ścieków bytowych i opadowych oraz uregulowaniom w zakresie gospodarki odpadami.

2. Ustala się, że istniejące elementy infrastruktury technicznej mogą podlegać wymianie, rozbiórce i przebudowie, przy zachowaniu bez zmian ich przeznaczenia podstawowego.

3. Dopuszcza się zmianę standardów technicznych bądź technologii elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem, że zmiany te nie będą miały znaczących oddziaływań na środowisko i zdrowie ludzi.

4. Do istniejących i projektowanych elementów infrastruktury technicznej nakazuje się zapewnić możliwość swobodnego dostępu dla ich właścicieli w celu nadzoru technicznego, remontu czy przebudowy.

**§ 20.** 1. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się utrzymanie bez zmian obecnej zasady zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia z własnego ujęcia.

2. Ustala się zasadę zaopatrzenia projektowanej zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych w wodę przeznaczoną do spożycia w analogiczny sposób jak istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Po rozbudowie komunalnej sieci wodociągowej zaleca się podłączenie do niej całości istniejącej i projektowanej zabudowy zawartej w granicach planu miejscowego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i po uzyskaniu zgody oraz na warunkach określonych przez zarządcę sieci tj. obecnie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z.o.o. w Dzierżoniowie.

**§ 21.** 1. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zachowanie bez zmian istniejącej zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych, przy udziale istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i przydomowej oczyszczalni ścieków.

2. Dla projektowanej zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej przydomowej, lokalnej oczyszczalni ścieków funkcjonującej dla potrzeb istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bądź do projektowanej lokalnej oczyszczalni ścieków, usytuowanej w obrębie terenu oznaczonego symbolem U.

3. Po rozbudowie komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się podłączenie do niej całości istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; po uzyskaniu zgody i na warunkach określonych przez zarządcę sieci tj. obecnie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z.o.o. w Dzierżoniowie.

4. Nakazuje się respektować w pełni stosowne zasady ochrony czystości wód powierzchniowych i podziemnych określone w ust. 1 § 8 niniejszej uchwały.

**§ 22.** 1. Zaleca się odprowadzać całość ścieków opadowych z dachów budynków a także utwardzonych powierzchni parkingów, dojazdów wewnętrznych i placów manewrowych do gruntu bądź cieku powierzchniowego, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem WS, po uzyskaniu stosownej zgody jego zarządcy; dopuszcza się również inne rozwiązania techniczne.

2. Po rozbudowie komunalnej sieci kanalizacji deszczowej nakazuje się podłączenie do niej całości istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, po uzyskaniu zgody i na warunkach określonych przez zarządcę sieci tj. obecne Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z.o.o. w Dzierżoniowie.

3. Nakazuje się respektować w pełni stosowne zasady ochrony czystości wód powierzchniowych i podziemnych określone w ust. 1 § 8 niniejszej uchwały.

**§ 23.** 1. Dla gospodarki odpadami komunalnymi ustala się następujące zasady:

- 1) gromadzenie odpadów komunalnych w odrębnych pojemnikach i kontenerach, z jednoczesną segregacją na miejscu odpadów użytkowych (szkło, makulatura, opakowania plastikowe);
- 2) systematyczne opróżnianie pojemników i kontenerów, określonych w pkt 1 niniejszego ustępu, przez specjalistyczną służbę komunalną;
- 3) wywóz przez specjalistyczną służbę komunalną odpadów komunalnych na najbliższe składowisko odpadów, zaś odpadów użytkowych do punktów ich zbioru lub utylizacji.

2. Gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Nakazuje się respektować w pełni zasady określone w pkt 3 ust.3 § 8, w pkt 6 § 7 niniejszej uchwały.

**§ 24.** 1. Ciepło dla celów grzewczych nakazuje się uzyskiwać wyłącznie w oparciu o paliwa proekologiczne tj.: energię elektryczną, gaz bezprzewodowy bądź lekki olej opałowy o zawartości siarki do 0,3 %; dopuszcza się również stosowanie innych odnawialnych źródeł energii cieplnej.

2. Dopuszcza się możliwość stosowania wysokosprawnych, atestowanych kotłowni na opał stały, których technologia zapewni zachowanie dopuszczalnych standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych.

3. Ciepło dla celów bytowych nakazuje się uzyskiwać w oparciu o energię elektryczną bądź gaz bezprzewodowy.

4. Dopuszcza się uzyskiwanie energii cieplnej z odnawialnych źródeł.

5. Nakazuje się respektować stosowne zasady określone w pkt 1 ust. 2 § 8 niniejszej uchwały.

6. Po rozbudowie miejskiej sieci gazowej zaleca się podłączenie do niej całości istniejącej

i projektowanej zabudowy.

7. Projektowaną sieć gazową należy prowadzić w pasie linii rozgraniczających ul. B. Chrobrego.

**§ 25.** 1. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zachowanie bez zmian istniejących zasad jej zaopatrzenia w energię elektryczną.

2. Celem zaopatrzenia w energię elektryczną projektowanej zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych należy:

1) wybudować słupową stację transformatorową 20/04 kV wraz z dowiązaniem do napowietrznej linii elektroenergetycznej ś.n. 20 kV nr L-649;

2) kablową linię n.n. do złączy kablowo - pomiarowych przy granicy terenu oznaczonego symbolem U.

3. Projektowaną słupową stację transformatorową, na terenie oznaczonym symbolem U, zaleca się usytuować w sposób wskazany orientacyjnie na rysunku planu miejscowego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci tj. obecnie Przedsiębiorstwo EnergiaPro Grupa Tauron S.A. w Wałbrzychu.

4. Dopuszcza się uzyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł.

**§ 26.** 1. Wyposażenie istniejącej i projektowanej zabudowy w przyłącza teletechniczne ustala się poprzez budowę stosownego odcinka kablowej linii doziemnej.

2. Uwzględnić możliwość realizacji w pasie linii rozgraniczających ul. B. Chrobrego projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

#### **DZIAŁ IV. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 27.** Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenu rolniczego, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem literowym MN, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie towarzyszące terenu:

1) elementy infrastruktury technicznej;

2) zieleń urządzona i obiekty małej architektury;

3) obiekty towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu terenu;

4) wbudowane usługi komercyjne w wyodrębnionym w budynku mieszkalnym lub budynku gospodarczym lokalu użytkowym;

5) układ komunikacji wewnętrznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) nakazuje się zachowanie bez zmian istniejącej formy architektonicznej budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 3) dla potrzeb projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wydzielenie z całości terenu działki budowlanej, na warunkach określonych w ust. 2 § 14 niniejszej uchwały;
- 4) nakazuje się, by projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny, realizowany na warunkach określonych w pkt 3 niniejszego ustępu, swym gabarytem, formą architektoniczną i wystrojem ściśle nawiązywał do istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w wielkości ca 0,2;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wymiarze 50%;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu od ul. B. Chrobrego;
- 8) nakazuje się respektować w pełni nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego.

**§ 28.** Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem literowym U, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) słupowa stacja transformatorowa i inne elementy infrastruktury technicznej;
- 2) obiekty towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu terenu;
- 3) parking samochodowy i układ komunikacji wewnętrznej;
- 4) mieszkanie funkcyjne wyodrębnione w projektowanym budynku obsługi klienta.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zaleca się uwzględnienie koncepcji zagospodarowania terenu, określonego orientacyjnie na rysunku planu miejscowego;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w wielkości ca 0,2;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wymiarze 20 %;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu od ul. B. Chrobrego; zaleca się rozwiązanie układu komunikacji wewnętrznej jak określono orientacyjnie na rysunku planu miejscowego;
- 5) nakazuje się respektować w pełni nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. B. Chrobrego

i granicy lasu, określoną na rysunku planu miejscowego;

6) ustala się w sposób następujący wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne dla budynku obsługi klienta liczone wraz z poddaszem użytkowym;

b) 1 kondygnacja nadziemna dla budynku magazynowego;

7) dachy budynków strome, dwu – lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych w przedziale 35° – 45°;

8) kalenica główna budynku magazynowego prostopadła do u. B. Chrobrego, zaś budynku obsługi klienta równoległa do tej ulicy;

9) dachy budynków kryte dachówką, lub innym materiałem ognioodpornym o cechach odpowiadających dachówce, w odcieniu czerwieni;

10) zaleca się dokonanie nasadzeń wysokiej i średniowysokiej zieleni izolacyjnej wzdłuż zachodniej i południowej granicy terenu.

**§ 29.** Dla terenu istniejącego cieką powierzchniowego, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem literowym WS, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: wody powierzchniowe płynące.

2. Warunki zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się respektować zakazy i nakazy określone w pkt 1, 3 i 4 ust. 1 § 8 niniejszej uchwały;

2) zaleca się umocnienie brzegów koryta cieką powierzchniowego.

## **DZIAŁ V. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piławy Górnej.

**§ 31.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**§ 32.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Przewodniczący Rady  
Miejskiej**





**Załącznik nr 1**  
do Uchwały Nr  
179/XXXVI/2009  
Rady Miejskiej w Piławie  
Górnej  
z dnia 30 września 2009 r.  
Zalacznik1.JPG

**mapka**

**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Nr  
179/XXXVI/2009  
Rady Miejskiej w Piławie  
Górnej  
z dnia 30 września 2009 r.  
Zalacznik2.doc

**zał nr 2**

**Załącznik nr 3**  
do Uchwały Nr  
179/XXXVI/2009  
Rady Miejskiej w Piławie  
Górnej  
z dnia 30 września 2009 r.  
Zalacznik3.doc

**zał nr 3**