



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 października 2017 r.

Poz. 4024

UCHWAŁA NR XXXI/172/2017 RADY MIEJSKIEJ W PIEŃSKU

z dnia 25 września 2017

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru położonego w Bielawie Dolnej gmina Pieńsk

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr LII/304/2014 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 24 października 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru położonego w Bielawie Dolnej gmina Pieńsk oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk, uchwalonego uchwałą Nr XI/92/95 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 5 czerwca 1995 r. ze zmianami

Rada Miejska w Pieńsku uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru położonego w Bielawie Dolnej gmina Pieńsk.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 3. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru położonego w Bielawie Dolnej gmina Pieńsk;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi takie jak:
 - a) hotelarstwo,
 - b) drobne rzemiosło (rękodzieło),
 - c) handel,
 - d) gastronomia;
- 4) **parku rekreacyjno-kulturowym** – należy przez to rozumieć założenie zieleni urządzonej z zabudową rekreacyjno-wypoczynkową, określoną w przepisach uchwały;
- 5) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako zamienne przeznaczenie funkcji podstawowej lub jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach uchwały;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć usytuowanie podstawowej bryły budynku – elewacji frontowej (nie dotyczy to wysuniętych ryzalitów, przedsionków, wykuszy, balkonów, witryn itp. elementów architektonicznego kształtowania elewacji).

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające.

2. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami cyfrowymi i literowymi.

§ 5. W planie wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**,
- 3) tereny zieleni urządzonej (park rekreacyjno-kulturowy), oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**,
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** jako przeznaczenie podstawowe ustala się: zabudowę usługową.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

3. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wyłącznie wbudowaną w budynek usługowy lub dobudowaną do budynku usługowego; wyklucza się zabudowę mieszkaniową w budynkach wolnostojących, w tym na wydzielonych samodzielnych działkach budowlanych.

4. Przeznaczenie obejmujące zabudowę mieszkaniową może zajmować w obrębie działki budowlanej nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej zabudowy usługowej.

5. Ustala się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej nie wymagających zmiany przeznaczenia terenu (urządzenia i instalacje infrastruktury technicznej).

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu ustala się: zabudowę usługową.

3. Przeznaczenie obejmujące usługi może zajmować w obrębi działki budowlanej nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej.

4. Ustala się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej nie wymagających zmiany przeznaczenia terenu (urządzenia i instalacje infrastruktury technicznej).

5. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** jako przeznaczenie podstawowe ustala się: zieleń urządzoną (park rekreacyjno-kulturowy).

2. Zakres zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej może obejmować wyłącznie:

- 1) ścieżki przyrodniczo-edukacyjne, w tym ścieżki zlokalizowane na drewnianych pomostach i platformach (podestach) widokowych;
- 2) obiekty budowlane obsługi turystyki: domki turystyczne (budynki rekreacji indywidualnej), pawilony ogrodowe, rekreacyjne i wystawowe oraz obiekty budowlane nietrwale połączone z gruntem, wyłącznie jako przekrycia namiotowe;
- 3) tymczasowe drewniane domki na drzewach i na palach;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) park linowy;
- 6) wieżę widokową;
- 7) dojazdy, ciągi komunikacyjne: pieszce, pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe;
- 8) parkingi.

3. Ustala się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej nie wymagających zmiany przeznaczenia terenu (urządzenia i instalacje infrastruktury technicznej).

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP** jako przeznaczenie podstawowe ustala się: zieleń urządzoną (park rekreacyjno-kulturowy).

2. Zakres zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej może obejmować wyłącznie:

- 1) ścieżki przyrodniczo-edukacyjne, w tym ścieżki zlokalizowane na drewnianych pomostach i platformach (podestach) widokowych;
- 2) drewniane domki na drzewach i na palach (wyłącznie pod warunkiem zachowania chronionego prawem siedliska przyrodniczego – kod 6510);
- 3) obiekty małej architektury oraz obiekty budowlane nietrwale połączone z gruntem – wyłącznie jako przekrycia namiotowe (wyłącznie pod warunkiem zachowania chronionego prawem siedliska przyrodniczego – kod 6510).

3. Ustala się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej nie wymagających zmiany przeznaczenia terenu.

4. Dla terenu obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem zabudowy dopuszczonej w ust 2.

5. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZP** jako przeznaczenie podstawowe ustala się: zieleń urządzoną (park rekreacyjno-kulturowy).

2. Zakres zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej może obejmować wyłącznie ścieżki przyrodniczo-edukacyjne, w tym ścieżki zlokalizowane na drewnianych pomostach i platformach (podestach) widokowych.

3. Ustala się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej nie wymagających zmiany przeznaczenia terenu.

4. Dla terenu obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem zabudowy dopuszczonej w ust 2.

5. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** jako przeznaczenie podstawowe ustala się: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustala się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń melioracji wodnej nie wymagających zmiany przeznaczenia terenu.

3. Dla terenu obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem zabudowy dopuszczonej w ust 2.

4. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** jako przeznaczenie podstawowe ustala się: drogi wewnętrzne.

2. Ustala się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej nie wymagających zmiany przeznaczenia terenu.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 5 m.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 13. 1. Usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu oraz ustalenia rozdziału 7.

2. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy. Dopuszczenie dotyczy nieruchomości posiadających zabudowę na granicy działki oraz nowej zabudowy bliźniaczej (zwartej).

3. Obiekty z dachem płaskim lub pulpitem, dopuszczone ustaleniami planu, lokalizować w głębi działki / na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy.

4. Dopuszcza się lokalizację dopuszczonej planem zabudowy na terenach ZP, pod warunkiem zachowania chronionych prawem elementów siedliska przyrodniczego (określonego kodem 6510) oraz zespołu łąg olszowego, o którym mowa w rozdziale 4.

5. Dopuszcza się wydzielenie działek w drugim rzędzie poza działkami przylegającymi do dróg określonych w planie, pod warunkiem zapewnienia dla nich dostępu do drogi publicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 14. Dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN – podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolami U – podlegają ochronie jak tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) tereny oznaczone symbolem ZP – podlegają ochronie jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów objętych planem w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) stosować ogrodzenia umożliwiające swobodne poruszanie się dziko żyjącej zwierzyny;
- 2) zachować cenne przyrodniczo środowisko bagienne w granicach zadrzewień olchowych (łąg olszowego) na terenie 1ZP;
- 3) w zagospodarowaniu terenów stosować rozwiązania techniczne uniemożliwiające przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych.

2. Obszar objęty planem obejmuje krajobraz kulturowy związany z historycznym układem ruralistycznym wsi Bielawa Dolna oraz układem przyrodniczym doliny Nysy Łużyckiej.

3. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego są tożsame z ustaleniami zawartymi w rozdziałach 2, 3, 5, 7 i 10.

§ 16. Działalność przedsięwzięć lokalizowanych w granicach opracowania planu nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 17. 1. Ochroną obejmuje się historyczny układ ruralistyczny wsi Bielawa Dolna w granicach ustalonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego.

2. Granicę strefy ochrony konserwatorskiej, o której o której mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu.

3. W granicach historycznego układu ruralistycznego wsi przedmiotem ochrony są:

- 1) historyczny ruralistyczny układ przestrzenny wsi Bielawa Dolna i zasady rozplanowania jego elementów zagospodarowania przestrzennego, polegające na:
 - a) swobodnym i krajobrazowym przebiegu dróg,
 - b) usytuowaniu zabudowy w nawiązaniu do istniejącego układu dróg ze swobodnym i rozproszonym jej rozmieszczeniem w obszarze tworzącym układ ruralistyczny wsi,
 - c) występowaniu zespołów zieleni w otoczeniu zabudowy, w tym zieleni ogrodowej i rozdzielającej poszczególne nieruchomości lub zgrupowania zabudowy,
 - d) występowaniu zabudowy ukształtowanej w formie zespołów zabudowy zagrodowej, tworzących układy zgrupowane wokół wspólnej przestrzeni lub układy zgrupowane w sposób swobodny i nieregularny w nawiązaniu do dróg,
 - e) występowaniu zabudowy o charakterze rozproszonym;
- 2) charakterystyczne cechy architektoniczne zabudowy związane z lokalną tradycją budowlaną, obejmujące:
 - a) stromy prosty dwuspadowy dach o kątach nachylenia połaci dachu w granicach od 40° do 50°,
 - b) ceramiczne pokrycie dachu,
 - c) prostokątny układ rzutu budynku,
 - d) konstrukcje murowane, wykończone tynkiem z detalem architektonicznym o cechach historyzujących (opaski okienne, obramienia drzwi, podział okien);
- 3) założenia i zespoły zieleni, aleje, szpalery;
- 4) elementy krajobrazu naturalnego integralnie związanego z zespołami zabudowy: ciek i ich przyrodnicze / łąkowe otoczenie zabudowy, tereny rolnicze i zadrzewienia.

4. Ustala się następujące zasady ochrony oraz zagospodarowania i kształtowania zabudowy w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego wsi Bielawa Dolna, objętego strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego:

- 1) zachować zabytkowy ruralistyczny układ przestrzenny wsi i jego elementy zagospodarowania przestrzennego obejmujące: układ dróg, przebieg linii zabudowy, układy zieleni towarzyszące zabudowie oraz budynki – ich cechy stylistyczne architektonicznego ukształtowania i zasady usytuowania;
- 2) zachować charakterystyczne cechy istniejącej zabudowy (mieszkaniowej i usługowej), geometrię dachu, wysokość kalenicy, ceramiczny materiał pokrycia dachu; ustala się zakaz wprowadzenia rozwiązań budowlanych, w tym detalu, niezgodnych z lokalną tradycją architektoniczną;
- 3) nową zabudowę sytuować z poszanowaniem zasad ukształtowania historycznego układu zabudowy i ukształtowanej historycznej linii zabudowy – na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji istniejących ciągów układów zabudowy; budynki lokalizować w nawiązaniu do istniejącego i projektowanego układu dróg;

- 4) nową zabudowę dostosować do charakteru istniejącej zabudowy zabytkowej w zakresie skali zabudowy (gabarytów), ukształtowania bryły i geometrii dachu, podziałów architektonicznych i kompozycji elewacji oraz historycznej kolorystyki; zasady i parametry kształtowania nowej zabudowy określa rozdział 7;
- 5) dopuszcza się nowe zespoły zabudowy skomponowane z usytuowanymi budynkami wokół wspólnego wnętrza (dziećnińca), w sposób nawiązujący do ukształtowanych zespołów dawnej (historycznej) zabudowy zagrodowej, w tym układów półotwartych lub zamkniętych;
- 6) ogrodzenia należy dostosować do istniejących tradycyjnych form występujących w otoczeniu; zachować relikty historycznych ogrodzeń;
- 7) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych, nawiązujących do naturalnych form ukształtowania zieleni i granic działek;
- 8) budowie infrastruktury technicznej i urządzenia techniczne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych oraz układ przestrzenny wsi i wartości jego krajobrazu kulturowego;
- 9) zachować i przebudować układ dróg, dostosowując ich przebieg do zabytkowego charakteru rozplanowania.

5. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW” dla obszaru związanego z historycznym układem ruralistycznym wsi Bielawa Dolna.

6. Granicę strefy określono na rysunku planu.

7. W granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW” wprowadza się wymóg przeprowadzania badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 18. W obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania, które wymagają ustaleń wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 7.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu usytuowana w odległości:
 - a) od linii rozgraniczających terenu: w granicach od 0 m do 2 m (w linii istniejącej zabudowy),
 - b) od drogi 1KDW: 2 m;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;
- 3) minimalna / maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,25 / 1,00;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna wysokość budynku: do zachowania;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu: do zachowania;
- 7) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna koloru ceglatego.

§ 20. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowana w odległości 2 m od drogi 1KDW;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,60;
- 3) minimalna / maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,34 / 1,40;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%;

- 5) maksymalna wysokość budynku: do zachowania;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu: do zachowania;
- 7) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna koloru ceglatego.

§ 21. Dla terenu zieleni urządzonej (parku rekreacyjno-kulturowego) oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowana w odległości:
 - a) od linii rozgraniczających terenu: w granicach od 5 m do 135 m,
 - b) od drogi KDW: 5 m;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,25;
- 3) minimalna / maksymalna intensywność zabudowy działki – 0,25 / 0,35;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 75%;
- 5) ustala się następujące parametry kształtowania domków turystycznych (budyneków rekreacji indywidualnej), pawilonów ogrodowych, rekreacyjnych i wystawowych:
 - a) maksymalna wysokość kalenicy: 5 m,
 - b) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim bądź pulpitowym: 5 m;
 - c) dach stromy, dwuspadowy – kryty gontem, materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 35° – 45°; dla pawilonów ogrodowych, rekreacyjnych i wystawowych dopuszcza się dach płaski lub pulpitowy;
- 6) maksymalna wysokość przekryć namiotowych: 9 m;
- 7) maksymalna wysokość drewnianych pomostów i platform (podestów) widokowych: 5 m;
- 8) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 4 m;
- 9) maksymalna wysokość urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej: 2,5 m;
- 10) maksymalna wysokość wieży widokowej: 15 m;
- 11) maksymalna wysokość parku linowego i domków umieszczanych na palach i drzewach: 9 m.

§ 22. Dla terenu zieleni urządzonej (parku rekreacyjno-kulturowego) oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP** ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy (dla drewnianych domków na drzewach i na palach oraz przekryć namiotowych) – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowana w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 85%;
- 3) maksymalna wysokość domków umieszczanych na palach i drzewach: 8 m;
- 4) maksymalna wysokość przekryć namiotowych: 8 m;
- 5) maksymalna wysokość drewnianych pomostów i platform (podestów) widokowych: 3,5 m;
- 6) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 4 m.

§ 23. Dla terenu zieleni urządzonej (parku rekreacyjno-kulturowego) oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZP** ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 90%;
- 2) maksymalna wysokość drewnianych pomostów i platform (podestów) widokowych: 3,5 m.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 24. 1. Na terenie objętym planem występują następujące obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Granica Obszaru Specjalnej Ochrony (Natura 2000) PLH 020086 Pieńska Dolina Nysy Łużyckiej;
- 2) granica siedliska przyrodniczego (naturowego) o kodzie 6510;
- 3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 4) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%).

2. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, określone w przepisach ustawy Prawo wodne.

3. Obszary, o których mowa w ust.2, oznaczono na rysunku planu.

4. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 25. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 50 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°– 120°.

Rozdział 10.

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

§ 26. 1. Na terenach zieleni urządzonej (park rekreacyjno-kulturowy), oznaczonych na rysunku planu symbolem 2ZP i 3ZP, ustala się zakazy i ograniczenia zabudowy.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w §9 i §10.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 27. 1. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejącej drogi gminnej zlokalizowanej w otoczeniu obszaru objętego planem (stykającej się z granicą obszaru objętego planem – działka nr 289) oraz z drogi 1KDW, oznaczonej na rysunku planu.

2. Powiązania z układem zewnętrznym zapewnia droga 1KDW.

3. Minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach 1U, 1MN, 1ZP – 2 m.p./1 mieszkanie;

- 2) na potrzeby zabudowy usługowej, terenach 1U, 1MN, 1ZP – 1 m.p./30 m² pow. użytkowej;
- 3) na potrzeby użytkowników na terenach zieleni urządzonej 2ZP i 3ZP (park rekreacyjno-kulturowy): 1 m.p./1700 m² powierzchni terenów niezabudowanych przeznaczonych na cele zieleni urządzonej.
4. Miejsca parkingowe realizować w formie stanowisk postojowych, usytuowanych na terenach oznaczonych symbolami: 1U, 1MN i 1ZP.
5. W ramach ilości miejsc parkingowych, określonych w ust. 3, ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości:
 - 1) 1 miejsce parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20;
 - 2) 2 miejsca parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60;
 - 3) 4% z liczby miejsc parkingowych przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 60.
6. Zakazuje się budowy garaży na terenach oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP i 3ZP.

§ 28. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub z indywidualnych studni i ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez istniejące sieci kanalizacyjne; dopuszcza się gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub ich oczyszczanie w przydomowych oczyszczalniach ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) gospodarkę odpadami rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
- 4) dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 40 kW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego;
- 5) ustala się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne instalacje grzewcze przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych,
- 6) ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 29. Na terenach objętych ustaleniami planu nie ustala się innego tymczasowego zagospodarowania niż wynikającego z przepisów odrębnych.

Rozdział 13.

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4.

§ 30. 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 14.

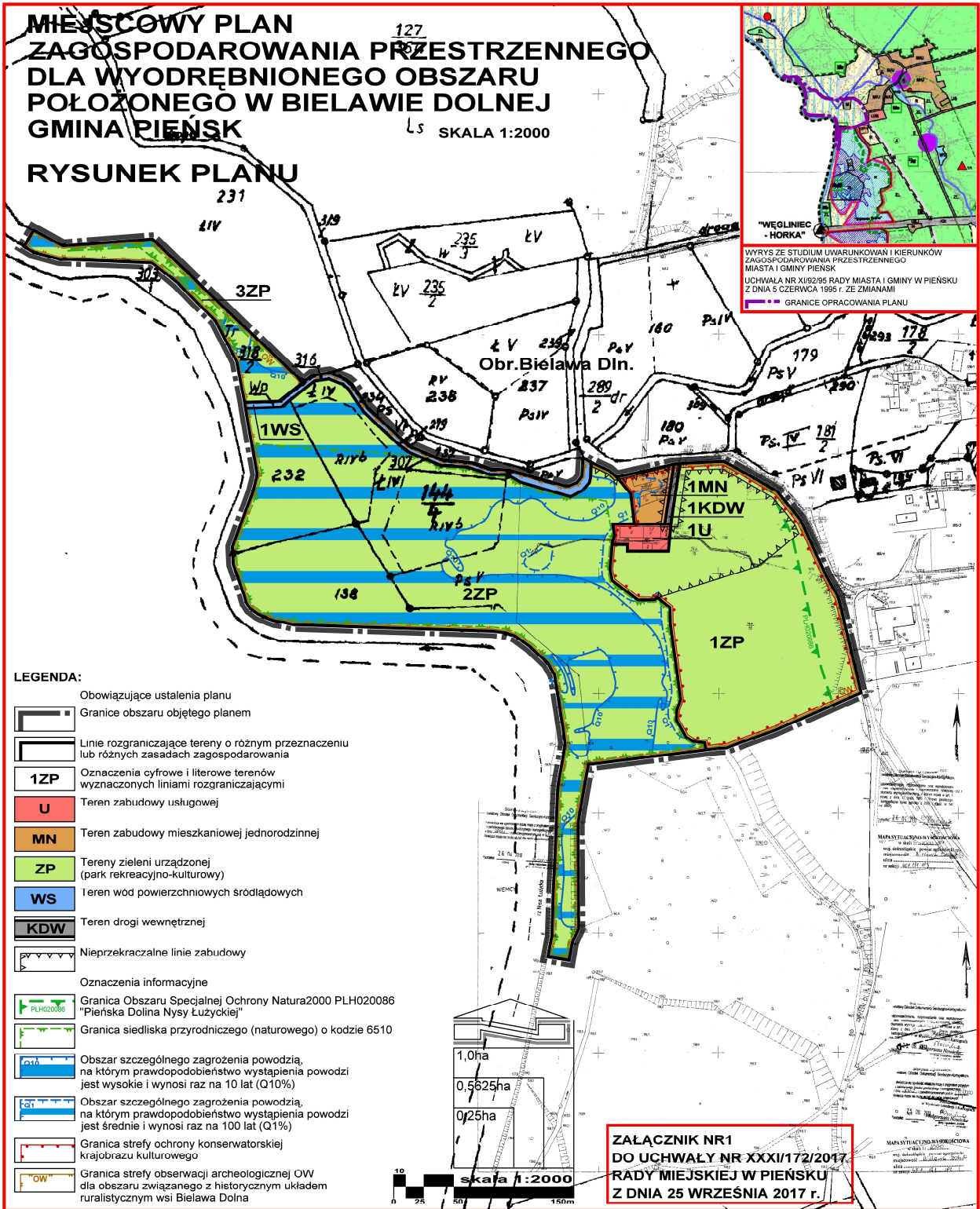
Przepisy końcowe.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pieńsk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pieńsku:

G. Pozauć



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXI/172/2017
Rady Miejskiej w Pieńsku
z dnia 25 września 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru położonego w Bielawie Dolnej gmina Pieńsk, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 czerwca 2017 r. do 25 lipca 2017 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXI/172/2017
Rady Miejskiej w Pieńsku
z dnia 25 września 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru położonego w Bielawie Dolnej gmina Pieńsk nie wystąpią inwestycje, które należą do zadań własnych gminy.