DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 maja 2025 r.

Poz. 2516

UCHWAŁA NR XIII/109/2025
RADY MIEJSKIEJ W PIEŃSKU

z dnia 23 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb geodezyjny Żarka nad Nysą w gminie Pieńsk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą nr XXXII/266/2021 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 28 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb geodezyjny Żarka nad Nysą w gminie Pieńsk, oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Rady Miasta i Gminy w Pieńsk, zatwierdzonego uchwałą nr XI/92/95 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 5 czerwca 1995 r. ze zmianami, Rada Miejska w Pieńsku, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb geodezyjny Żarka nad Nysą w gminie Pieńsk, o powierzchni 297,7 ha, zwany dalej planem, którego granice określono na załączniku nr 1.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załączniki nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;

4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:

a) urządzeń infrastruktury technicznej,

b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,

c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy będą zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 1 m,

d) wejść i elementów odwodnienia dachu oraz dociepleń, wykraczających do 0,5 m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku,

e) schodów do budynku, pochylni, itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,

f) wiatrołapów i podjazdów dla niepełnosprawnych;

4) obszarze planu – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 60% powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach w obrębie działki budowlanej oraz budynku, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;

6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;

7) terenie – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;

8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:

a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) usług, które należą do przedsięwzięć z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała ryzyko niekorzystnego wpływu na środowisko,

c) usług, których uciążliwość, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, przekracza swym zasięgiem granice własności działek budowlanych, na których są one zlokalizowane lub które wywołują ograniczenia w zagospodarowaniu sąsiednich działek budowlanych,

d) usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług produkcyjnych.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obiekty zabytkowe, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną;

5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego;

6) granica strefy „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

7) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

8) granice obszarów wymagających rekultywacji;

9) granica strefy ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, związanej z oddziaływaniem urządzeń OZE;

10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

12) strefa ochronna terenów kolejowych;

13) przeznaczenia terenów.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w granicach obszaru planu mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia graficzne znajdujące się poza granicami obszaru planu, mają charakter informacyjny i pomocniczy.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – MNW-U;

3) tereny zabudowy zagrodowej – RZM;

4) tereny usług kultu religijnego – UR;

5) tereny górnictwa i wydobycia – G;

6) teren elektrowni wiatrowej lub infrastruktury technicznej – elektroenergetyki – PEW-IE;

7) tereny zieleni urządzonej – ZP;

8) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy – RN;

9) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy - łąk i pastwisk – RNL;

10) tereny lasów – L;

11) tereny zieleni naturalnej – ZN;

12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS;

13) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki – IE;

14) tereny infrastruktury technicznej – gazownictwa – IG;

15) tereny komunikacji kolejowej – KKK;

16) tereny drogi zbiorczej – KDZ;

17) tereny dróg lokalnych – KDL;

18) tereny dróg dojazdowych – KDD;

19) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – KR;

20) teren niesklasyfikowany – wału przeciwpowodziowego – N.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Na całym obszarze planu:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych częściowo lub w całości poza wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością ich remontu, nadbudowy, przebudowy i rozbudowy;

2) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy; przy czym zakaz nie dotyczy budowy klatek schodowych, wind, wiatrołapów, balkonów, podjazdów;

3) w przypadku przekroczenia maksymalnej wysokości zabudowy istniejących budynków i budowli, ustala się utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy;

4) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

5) w przypadku odmiennego kształtu i pokrycia dachu w istniejących budynkach, dopuszcza się jego zachowanie.

2. Nową zabudowę oraz rozbudowywane części budynków należy lokalizować przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu.

3. W przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

4. Dopuszcza się sytuowanie budynków lub ich rozbudowywanych części w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

5. Na obszarze planu w ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przy zachowaniu wytycznych ochrony konserwatorskiej § 8, ustala się:

1) nową zabudowę należy sytuować z uwzględnieniem rozplanowania i usytuowania istniejącej zabudowy wsi oraz określonej na rysunku planu linii zabudowy;

2) formę architektoniczną zabudowy kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych rozwiązań istniejącej wiejskiej zabudowy zabytkowej, głównie w zakresie gabarytów i wysokości kalenicy, proporcji i zasad ukształtowania bryły, geometrii dachów, podziałów architektonicznych, zasad kompozycji elewacji oraz historycznej kolorystyki;

3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji o niskich stopniach nasycenia, maksymalnie dwubarwnej, nie kontrastującej z otaczającą zabudową; dla małych powierzchni elewacji dopuszcza się stosowanie barw o innych stopniach nasycenia;

4) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, drewno, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, okładziny metalowe i szkło;

5) zakaz stosowania kolorów jaskrawych;

6) w przypadku realizacji obiektów usługowych lub produkcyjnych, dopuszcza się dla elewacji wykonywanych w nowszych technologiach, stosowanie barw wynikających z zastosowanego materiału okładziny;

7) zakaz stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;

8) dla dachów stromych dopuszcza się drobne zadaszenia z kalenicą usytuowaną poprzecznie do głównej połaci dachu i bryły budynku – usytuowane nad ryzalitami stref wejściowych i wjazdowych budynku, a także nad gankami (gankami podcieniowymi), przedsionkami, wybudówkami (wyżkami), galeriami i nad innymi elementami występującymi w zabudowie zabytkowej wsi;

9) dla dachów wielospadowych przewidzieć kalenicę główną (wiodącą), której długość powinna wynosić co najmniej 50 % długości elewacji budynku; w przypadku występowania układu kalenic usytuowanych

prostopadle na rzucie budynku, kalenica wzdłuż dłuższego boku powinna wynosić co najmniej 35 % długości elewacji; wzdłuż krótszego boku budynku nie określa się minimalnej długości kalenicy;

10) dach stromy projektowanego nowego budynku lub przebudowywanego, rozbudowywanego i nadbudowywanego, dla którego ustalono wymóg realizacji dachu stromego o parametrach i zasadach kształtowania określonych w ustaleniach planu (w szczególności budynku mieszkalnego, usługowego lub usługowo-mieszkalnego, a także związanego z zabudową zagrodową), powinien obejmować co najmniej 70 % powierzchni zabudowy budynku; na powierzchni zabudowy nie przykrytej dachem stromym dopuszcza się dach płaski lub taras obejmujący garaże, pomieszczenia wchodzące w skład zabudowy mieszkalnej i pomieszczenia usługowe – zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu;

11) maksymalna wysokość dachu płaskiego lub tarasu, o których mowa w pkt 10, nie może przekraczać wysokości okapu budynku i nie więcej niż 5 m;

12) stykające się ze sobą sekcje lub segmenty zabudowy zwartej realizować z zachowaniem jednakowych parametrów, dotyczących:

a) wysokości kalenicy i okapu,

b) spadku połaci dachu,

c) materiału pokrycia dachu, sposobu jego ułożenia i koloru;

13) zakaz stosowania jako pokrycia dachów stromych: papy bitumicznej, blachy trapezowej i blachy falistej;

14) lokalizację wolno stojących garaży lub obiektów gospodarczych i wiat (nie połączonych z budynkiem mieszkalnym, usługowym lub usługowo-mieszkalnym) na zapleczu działki, w odległości co najmniej 12 m od określonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy;

15) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży.

6. W zakresie zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

1) w obszarze planu miejscowego ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii poza określonymi w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) na terenie oznaczonym symbolem 1PEW/IE, dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy powyżej 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się zakaz lokalizację urządzeń fotowoltaicznych i innych wykorzystujących energię promieniowania słonecznego jako wolnostojących:

a) na terenach oznaczonych symbolami: L, ZN i RNL,

b) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %) oraz w międzywalu rzeki Nysy Łużyckiej tj. między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne;

4) urządzenia sytuowane na dachach nie mogą naruszać kompozycji elewacji i dachów budynków, w tym kompozycji elewacji i dachów budynków zabytkowych.

7. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego znajdują się w Rozdziale 12 niniejszej uchwały.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W obszarze planu ujawnia się pomniki przyrody ożywionej - Lipa drobnolistna - Tilia cordata objęte ochroną, zgodnie Rozporządzeniem nr 19/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody obiektów znajdujących się na terenie województwa jeleniogórskiego.

2. Obszar planu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Pieńska Dolina Nysy Łużyckiej” (PLH020086), w których obowiązują warunki zagospodarowania, ograniczenia, zakazy i nakazy, określone przepisami odrębnymi.

3. W obszarze planu w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych;

2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy:

a) terenów powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych, oznaczonych symbolami PG;

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji, zaliczonych do inwestycji celu publicznego, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;

3) uciążliwości wynikające z działalności gospodarczej i usługowej, dopuszczone ustaleniami planu, nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą lub usługową posiada tytuł prawny;

4) zachowanie:

a) zieleni śródpolnej na terenach rolnictwa, terenach zieleni naturalnej (RN, RNL, ZN) oraz towarzyszącą drogom, ciekom (zadrzewienia i zakrzaczenia, ciągi i szpalery drzew, pojedyncze drzewa),

b) zespołów zieleni tworzących ekosystemy przyrodnicze, na terenach oznaczonych symbolami ZN, ZP, L, w tym objętych ochroną na postawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;

5) na terenach użytków rolnych w produkcji rolnej, stosowanie zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni na terenach przeznaczonych do zabudowy (tzw. zielonej infrastruktury):

1) zespoły zieleni na terenach przeznaczonych do zabudowy należy komponować w nawiązaniu do elementów zagospodarowania działki budowlanej lub układu zabudowy; stosować ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż linii rozgraniczających tereny;

2) ciągi i zespoły zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;

3) roślinność gatunkowo różnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku; w pasach zieleni izolacyjnej wprowadzać gatunki roślin zimozielonych;

4) zachować wymagana przepisami technicznymi odległości drzew od sieci infrastruktury technicznej; dla linii elektroenergetycznych: minimum 5 m;

5) wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych dla działek budowlanych określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 12.

5. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolami RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

3) dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) dla terenów oznaczonych symbolami ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

6. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;

2) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

7. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;

2) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w § 17 - § 19.

8. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

9. Należy uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych oraz zapewnić ich ochronę w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych i zmiany w zagospodarowaniu terenów bezpośrednio z nimi sąsiadujących.

10. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła nie spełniających warunków określonych w § 22.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych poniżej i oznaczonych na rysunku planu:

1) Zespół pałacowy:

a) Dwór, obecnie oficyna mieszkalna nr 3 na folwarku, został wymurowany u schyłku XVI (1591), rozbudowany 1790, odnowiony po pożarze w 1789, przebudowany do obecnej formy po pożarze w 1951 r.,

b) Oficyna mieszkalna nr 3a, mur., 2 poł. XIX, pocz. XX, 1951, w elewacji wsch. wmurowana tablica inskrypcyjna z 1591, przeniesiona z dworu,

c) Obory, mur., 1617 (tablica z datą), odbudowane po 1789, wzniesione XIX w., 1929 r.,

d) Park z aleją lipową od wschodu, poł. XIX w., pocz. XX w.;

2) Dom mieszkalny nr 6, mur., 3 ćw. XIX w.;

3) Dom mieszkalno-gospodarczy, zagroda nr 7, mur., 3 ćw. XIX w.;

4) Budynek gospodarczy z bramą przejazdową, zagroda nr 7, mur., k. XIX w.;

5) Obora, zagroda nr 7, mur., k. XIX w.;

6) Stodoła, zagroda nr 7, mur., k. XIX w., wmurowany kartusz herbowy, XVII w.;

7) Dom mieszkalny nr 8, mur., 3 ćw. XIX w.;

8) Dom mieszkalny nr 17, mur., k. XIX w.;

9) Dom mieszkalny nr 18, mur.-szach., poł. XIX w.;

10) Dom mieszkalno-gospodarczy obok domu nr 18, mur.-szach., poł. XIX w., opuszczony;

11) Dom mieszkalny nr 20.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit a, b, c oraz pkt 2 -10, ustala się:

1) ochronę charakterystycznych elementów architektonicznego ukształtowania istniejącego budynku, w tym ukształtowanie bryły budynku, formy dachu, ukształtowanie elewacji i jej rozwiązań materiałowych oraz innych elementów budynku, w tym detalu architektonicznego;

2) przywrócenie utraconych lub zdegradowanych elementów budynku;

3) utrzymanie, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie, historycznego detalu architektonicznego;

4) zakaz zbijania i zasłaniania materiałami ocieplającym historycznych detali na elewacjach oraz zastępowania ich wyrobami sztucznymi;

5) stosowanie przy przebudowie, rozbudowie lub remoncie, tradycyjnych i rodzimych materiałów budowlanych i wykończeniowych – zgodnych z dotychczasowym historycznym charakterem zabudowy;

6) zachowanie kształtu, obramienia, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku;

7) jako pokrycie dachowe należy stosować dachówkę ceramiczną, łupek dachowy lub historyczne pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu;

8) zachowanie jednolitego pokrycia dachu dla całego obiektu;

9) nakaz montowania zewnętrznych instalacji technicznych (w tym kominów spalinowych i wentylacyjnych, klimatyzatorów, anten satelitarnych oraz innych urządzeń technicznych, w tym ogniw fotowoltaicznych), w sposób nienaruszający oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji oraz dachów budynków, w tym ich kolorystyki;

10) zakaz możliwości wykonania docieplenia zewnętrznych ścian budynku bez zachowania: charakteru, faktury, oraz stylu istniejących elewacji, proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych;

11) w przypadku położenia w granicach obszarów, o których mowa w § 11 ust. 1 lub ust. 6 uchwały, należy uwzględnić poziom zagrożenia powodziowego oraz ustalenia § 11 ust. 3, 4 i 7.

3. Dla parku pałacowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit d:

1) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich;

2) należy odtworzyć lub poddać konserwacji historyczny układ przestrzenny (kompozycyjny) parku, z jego częścią krajobrazową oraz historyczne elementy zagospodarowania przestrzennego, w tym układ zieleni, ścieżki, rabaty i kwietniki oraz cieki i elementy powierzchni wodnych;

3) należy zachować wglądy widokowe na zespół dworski poprzez układ elementów zagospodarowania przestrzennego parku;

4) należy wykluczyć nasadzenia niezgodne z pierwotną kompozycją założenia;

5) zakres prac rewaloryzacyjnych i parametry historycznych elementów zagospodarowania przestrzennego parku, wymagających odtworzenia lub uzupełnienia, należy określić na podstawie badań konserwatorskich i architektonicznych, w tym z wykorzystaniem materiałów ikonograficznych, przeprowadzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) należy uwzględnić poziom zagrożenia powodziowego oraz ustalenia § 11 ust. 3, 4 i 7.

4. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej historyczny układ ruralistyczny wsi Żarki nad Nysą wraz z zabudową zabytkową (ujętą w gminnej ewidencji zabytków) – w granicach ustalonej na rysunku planu.

5. W granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, niezależnie od ustaleń Rozdziału 12, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim:

a) układu dróg o swobodnym i krajobrazowym przebiegu, historyczne nawierzchnie dróg i placów,

b) układ linii zabudowy – usytuowanych w nawiązaniu do istniejącego układu dróg i nieregularnego historycznego podziału na działki,

c) swobodne, z cechami zabudowy rozproszonej, układy zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej z występującymi reliktami zespołów budowlanych ukształtowanych wokół dziedzińców (podwórza),

d) sposobu zagospodarowania działek siedliskowych,

e) bramy wjazdowe oraz relikty ogrodzeń murowanych i kamiennych,

f) zieleń przydrożną, aleje, szpalery drzew;

2) nową zabudowę sytuować wzdłuż istniejącego i projektowanego układu dróg – w sposób swobodny, na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji istniejących układów zabudowy, z zachowaniem określonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;

3) dopuszcza się nowe zespoły zabudowy skomponowane w głąb działki z budynków usytuowanych rzędowo, prostopadle do linii zabudowy lub w sposób nawiązujący do historycznie ukształtowanych zespołów dawnej zabudowy zagrodowej; nowe budynki oddzielić zespołem lub ciągiem zieleni wysokiej od istniejących budynków tworzących dotychczasowy układ zabudowy wiejskiej;

4) należy wyeliminować możliwość zabudowy na zapleczu historycznych działek;

5) dopuszcza się nowe zespoły zabudowy skomponowane z usytuowanymi budynkami wokół wspólnego wnętrza (dziedzińca), w sposób nawiązujący do ukształtowanych zespołów dawnej (historycznej) zabudowy zagrodowej, w tym układów półotwartych lub zamkniętych;

6) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;

7) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły oraz geometrii dachu, a także użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej historycznej architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;

8) rzuty budynków ukształtować jako prostokątne lub jako układy prostokątnych w rzucie ich części, w przypadku odtworzenia zabudowy historycznej dopuszcza się inne ukształtowanie rzutów budynków, o ile wynika to z historycznych materiałów ikonograficznych;

9) w rozwiązaniach kolorystycznych ścian elewacji należy stosować kolory pastelowe (rozbielone), stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków w tym: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry; drewniane elementy architektonicznego ukształtowania elewacji wydobyć intensywniejszym kolorem;

10) budynki z dachem płaskim lub pulpitowym, dopuszczone ustaleniami planu, lokalizować w głębi działki / na zapleczu działki, w odległości co najmniej 12 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy;

11) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych, nawiązujących do naturalnych form ukształtowania zieleni, elementów zagospodarowania przestrzennego i granic działek;

12) budowle infrastruktury technicznej i urządzenia techniczne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych oraz układ przestrzenny wsi i wartości jego krajobrazu kulturowego;

13) w przypadku położenia w granicach obszarów, o których mowa w § 11 ust. 1 lub ust. 6 uchwały, należy uwzględnić poziom zagrożenia powodziowego oraz ustalenia § 11 ust. 3, 4 i 7.

6. W obszarze planu ujawnia się stanowiska archeologiczne, wskazane na rysunku planu:

1) stanowisko nr AZP 77-09/1-8 – cmentarzysko ciałopalne bez lokalizacji - IV okres epoki brązu: kultura łużycka;

2) stanowisko nr AZP 77-09/2-19 – Osada – Pradzieje;

3) stanowisko nr AZP 77-09/3-20 – Ślad osadnictwa – Pradzieje;

4) stanowisko nr AZP 77-09/4-21 – Osada – Kultura łużycka;

5) stanowisko nr AZP 77-09/6-11 – Cmentarzysko? - Epoka brązu – okres halsztacki: kultura łużycka Okres wpływów rzymskich;

6) stanowisko nr AZP 77-09/7-24 – Ślad osadnictwa – Pradzieje, Osada - Okres wpływów rzymskich;

7) stanowisko nr AZP 77-09/8-25 – Ślad osadnictwa – Pradzieje;

8) stanowisko nr AZP 77-09/9-26 – Ślad osadnictwa – Pradzieje;

9) stanowisko nr AZP 77-09/10-27 – Ślad osadnictwa – Pradzieje, Osada – Późne średniowiecze;

10) stanowisko nr AZP 77-09/11-28 – Osada – Późne średniowiecze;

11) stanowisko nr AZP 77-09/12-29 – Osada – Późne średniowiecze;

12) stanowisko nr AZP 77-09/13-30 – Ślad osadnictwa – Pradzieje;

13) stanowisko nr AZP 77-09/14-16 – Osada – Kultura łużycka;

14) stanowisko nr AZP 77-09/15-17 – Osada – Późne średniowiecze;

15) stanowisko nr AZP 77-09/16-33 – Dwór – nieokreślona;

16) stanowisko nr AZP 77-09/11-23 – Osada – Pradzieje.

7. Wyznacza się granicę strefy „W” ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w rejonie istniejących stanowisk archeologicznych, określają przepisy odrębne.

8. Wyznacza się granicę strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. W obszarze planu przestrzeń publiczną stanowią:

1) teren usług kultu religijnego, oznaczone symbolem UR;

2) tereny dróg, oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD.

2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 10. 1. Ustalenia w zakresie ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 7 i § 8 uchwały.

2. Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, ujawnia się granice udokumentowanych złóż:

1) złoża kruszywa naturalnego (piasków i żwirów) „Lasów - Żarka” nr KN4393;

2) złoża kruszywa naturalnego (piasków i żwirów) „Pieńsk I” nr KN20122;

3) złoża kruszywa naturalnego (piasków i żwirów) „Pieńsk” nr KN4891.

3. Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, ujawnia się granice terenu górniczego „Pieńsk I”, ustanowionego w koncesji Wojewody Dolnośląskiego nr 2/E/98 z dnia 29 października 1999 r., znak: OŚ.j.g.IV.7514-30/99, udzielonej na wydobywanie kruszywa naturalnego z części złoża "Pieńsk" i zmienionej późniejszymi decyzjami, w tym decyzją Marszałka Województwa Dolnośląskiego nr 29/2019 z dnia 29 sierpnia 2019 r., znak: DOW- G.I.7422.52.2019.WK, określającą współrzędne wyznaczające granice ww. przestrzeni.

4. W granicach złóż, wymienionych w ust. 2 oraz w granicach terenu górniczego wymienionego w ust. 3, obowiązują zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z Prawem geologicznym i górniczym i Prawem ochrony środowiska. Prace geologiczne i eksploatację należy prowadzić zgodnie z wydanymi koncesjami.

§ 11. 1. Część obszaru objętego planem leży w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:

1) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

2) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

3) w międzywalu rzeki Nysy Łużyckiej tj. między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne.

2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne.

3. Dla terenów zabudowy położonych w zasięgu obszaru wymienionego w ust. 1 pkt 2 i 3:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy;

2) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących obiektów;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE);

4) dopuszcza się przebudowę, remonty lub modernizację obiektów istniejących, pod warunkiem zabezpieczenia sieci i obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń, instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi oraz stosowania materiałów budowlanych wodoodpornych.

4. Dla terenów zabudowy położonych w zasięgu obszaru wymienionego w ust. 1 pkt 1:

1) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy, przy czym dla tych obiektów budowlanych obowiązuje:

a) nakaz podniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych (Q 1%),

b) nakaz zabezpieczenia sieci i obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń, instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi,

c) nakaz stosowania materiałów budowlanych wodoodpornych,

d) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych,

e) zakaz lokalizacji nowej zabudowy w obszarach o głębokości wody powodziowej powyżej 0,5 m;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji na gruncie, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE).

5. Wprowadzone zakazy zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie dotyczą budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną (takich jak obiekty hydrotechniczne, hydroenergetyczne).

6. Część obszaru objętego planem leży w zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q 0,2%. W jego zasięgu nie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Inwestycje w granicach obszaru należy projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi.

7. Dla nowej zabudowy, rozbudowy i adaptacji istniejącej zabudowy, w granicach obszaru wymienionego w ust. 6 obowiązuje nakaz:

1) zabezpieczenia sieci i obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń, instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;

2) stosowania materiałów budowlanych wodoodpornych.

8. Ujawnia się na rysunku planu istniejący wał przeciwpowodziowy, wraz ze strefę ochronną wału, obejmującą tereny w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału (od strony od powietrznej i odwodnej), dla których zastosowanie mają przepisy art. 176 Prawa wodnego.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;

2) powierzchnia działek nie mniejsza niż 12 m²;

3) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 5 m;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°, dopuszcza się inną wielkość w przypadkach wynikających z ukształtowania terenu.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Ustala się:

1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy lub przełożenia oraz z zapewnieniem dostępu na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych;

2) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe, lokalizowanie zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz budowy instalacji, urządzeń oraz budowli powodujących trwałą zmianę stosunków wodnych.

2. Na rysunku planu oznaczono linię elektroenergetyczną:

1) o napięciu 110 kV i jej pas technologiczny o szerokości 22 m, tj. po 11 m od osi linii w obu kierunkach;

2) o napięciu 20 kV i jej pas technologiczny o szerokości 10 m, tj. po 5 m od osi linii w obu kierunkach.

3. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) zakaz zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu niezapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii, jak też bezpieczeństwa ludzi;

2) wymagane dla zachowania bezpieczeństwa odległości od linii elektroenergetycznej, związane z pracami budowlanymi i przebywaniem ludzi, określają przepisy odrębne;

3) zakaz lokalizacji zieleni w odległości 3 m od osi linii elektroenergetycznej.

4. Na rysunku planu miejscowego ujawniono przebieg:

1) gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Granica Państwa - Tłocznia Jeleniów, o średnicy nominalnej DN500 oraz ciśnieniu MOP 8.4MPa, wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości po 20 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana: 40 m);

2) gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia Lasów – Tłocznia Jeleniów, o średnicy nominalnej DN700 oraz ciśnieniu MOP 8.4MPa, wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości po 6 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana: 12 m).

5. W strefach kontrolowanych gazociągów obowiązuję sposób zagospodarowania, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

6. Wyznacza się strefę ochronną terenów kolejowych, w odległości 20 m od granicy terenów kolejowych, w obrębie, której ustala się:

1) zakaz wykorzystania rowów odwadniających tereny kolejowe;

2) zakaz lokalizacji działalności związanej z produkcją i obrotem (m. in. przebiegiem wzdłuż linii kolejowej nowych gazociągów oraz rurociągów paliw płynnych) substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, trącymi i pylącymi stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego;

3) zakaz prowadzenia magistrali wodociągowych o średnicach większych niż Ø1200 mm;

4) obowiązek zachowania parametrów trójkąta widoczności na istniejących i planowanych skrzyżowaniach dróg z linią kolejową w jednym poziomie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) obowiązek pozostawienia pasa gruntu wzdłuż terenu kolejowego, wolnego od wszelkiego zainwestowania o szerokości 4m liczonych od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (takich jak rów odwadniający, podtorze, podnóże nasypu).

7. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz w międzywalu rzeki Nysy Łużyckiej, obowiązują ustalenia § 11 oraz przepisy odrębne w zakresie Prawa wodnego.

8. W strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego, obejmującej tereny w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału (od strony od powietrznej i odwodnej), obowiązują przepisy odrębne - art. 176 Prawa wodnego.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Powiązania z układem zewnętrznym oraz obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem realizowane będą poprzez:

1) drogę zbiorczą (1KDZ) – w ciągu drogi wojewódzkiej nr 351 łączącej DW296 w Jagodzinie ze Zgorzelcem i Jędrzychowicami;

2) drogę lokalną (1KDL);

3) drogi dojazdowe (1KDD – 3KDD);

4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR – 12KR);

5) dojazdy i dojścia, nie wydzielone i nie wskazane na rysunku planu.

2. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu, które muszą spełniać następujące warunki:

1) szerokość nie może być mniejsza niż 5 m;

2) zapewnienie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 3 m x 3 m w miejscach skrzyżowań.

3. Przy przebudowie dróg należy w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających dróg.

§ 15. 1. W zakresie miejsc do parkowania:

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc do parkowania, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsce do parkowania dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) dla zabudowy zagrodowej – 2 miejsce do parkowania,

c) dla zabudowy usługowej – 1 stanowisko do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,

d) dla zakładów produkcyjnych, hurtowni, magazynów, placów składowych oraz terenów górnictwa i wydobycia – 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych, ale nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

2) liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu;

3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:

a) terenowych miejsc do parkowania,

b) wiat,

c) garaży, w tym: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych.

2. W bilansie miejsc do parkowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania w obszarze terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami KR, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

3) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.), z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci wodociągowej;

3) dopuszcza się indywidualne w zakresie zaopatrzenia w wodę, z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych;

4) ustala się awaryjne zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) docelowo ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków bytowych - bezodpływowe zbiorniki na ścieki lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3);

3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się jedynie bezodpływowe zbiorniki na ścieki, które poza szczelną konstrukcją muszą posiadać rozwiązania zabezpieczające przed zalaniem wodami powodziowymi oraz przedostawaniem się ścieków do środowiska gruntowo-wodnego, zwłaszcza w czasie powodzi.

2. Ustala się nakaz podczyszczenia i neutralizowanie odprowadzanych ścieków przemysłowych, przed przyjęciem do kolektorów gminnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

§ 19. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) dopuszcza się:

a) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (poprzez rozsączanie w gruncie), w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich,

b) odprowadzenie do rowów lub cieków wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;

3) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej.

§ 20. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci (w tym możliwość skablowania istniejącej sieci napowietrznej) oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;

4) ustala się docelowe skablowanie napowietrznych sieci elektroenergetycznych;

5) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;

2) dopuszcza się lokalne lub indywidualne zbiorniki gazu;

3) dopuszcza się budowę sieci gazowej, zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

1) ustala się obowiązek stosowania ekologicznych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z uchwałami Sejmiku Województwa Dolnośląskiego;

2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie telekomunikacji:

1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.
Stawki procentowe

§ 24. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, w następującej wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, MNW-U, RZM, G, PEW/IE;

2) 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) istniejąca zabudowa zagrodowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej,

2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

3) miejsc postojowych,

4) budynków gospodarczych, garaży,

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, przy czym funkcja usługowa nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,02,

b) maksymalna – 0,6;

4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 10 m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 5 m,

b) dla budowli:

• wiaty, altany - 5 m,

• pozostałe - 12 m;

7) geometria dachów, z zastrzeżeniem ustaleń § 8:

a) dachy budynków mieszkalnych – symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º,

b) dachy budynków gospodarczych i garażowych:

▪ symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45º,

▪ płaskie,

▪ pulpitowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12º do 45º;

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;

8) pokrycie dachów:

a) dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy lub ich imitacja,

b) w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu;

9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki:

a) budynku usytuowanego kalenicowo – 21 m,

b) budynku usytuowanego szczytowo – 12 m.

4. Dla terenów znajdujących się, zgodnie z rysunkiem w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują przepisy § 11 uchwały.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) miejsc postojowych;

4) budynków gospodarczych, garaży;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,02,

b) maksymalna – 0,8;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 10 m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 5 m,

b) dla budowli:

• wiaty, altany - 5 m,

• pozostałe - 12 m;

6) geometria dachów, z zastrzeżeniem ustaleń § 8:

a) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º,

b) dachy budynków gospodarczych i garażowych:

▪ symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45º,

▪ płaskie,

▪ pulpitowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12º do 45º;

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;

7) pokrycie dachów:

a) dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy lub ich imitacja, blacha na rąbek,

b) w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu;

8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki:

a) budynku usytuowanego kalenicowo – 21 m,

b) budynku usytuowanego szczytowo – 12 m.

4. Dla terenów znajdujących się, zgodnie z rysunkiem w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują przepisy § 11 uchwały.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZM, ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) parkingów, miejsc postojowych;

4) budynków gospodarczych, garaży;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,02,

b) maksymalna – 0,7;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m;

6) geometria dachów:

a) dachy budynków mieszkalnych – symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º,

b) dachy budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych:

- symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45º,
- płaskie,
- pulpitowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12º do 45º;

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;

7) pokrycie dachów:

a) dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy lub ich imitacja,

b) w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UR, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) parkingów, miejsc postojowych;

4) budynków gospodarczych, garaży;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,02,

b) maksymalna – 1,5;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 10 m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 5 m,

b) dla budowli:

• wiaty, altany - 5 m,

• pozostałe - 12 m;

6) geometria dachów:

a) dachy budynków usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º,

b) dachy budynków gospodarczych i garażowych:

▪ symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45º,

▪ płaskie,

▪ pulpitowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12º do 45º;

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;

7) pokrycie dachów:

a) dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy lub ich imitacja, blacha na rąbek,

b) w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1G, 2G, 3G, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny górnictwa i wydobycia.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) odkrywkową eksploatację górniczą – wydobywanie kopaliny ze złoża;

2) składowanie odpadów wydobywczych, humusu oraz mas ziemnych i skalnych;

3) przeróbkę materiału wydobytego oraz mas ziemnych i skalnych;

4) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) dojazdów wewnętrznych i dróg technologicznych,

b) miejsc postojowych, parkingów,

c) infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązuje prowadzenie eksploatacji na warunkach określonych w koncesji udzielonej przedsiębiorcy, na podstawie projektów zagospodarowania złoża oraz na podstawie planów ruchu zakładu górniczego, sporządzanych na poszczególne etapy eksploatacji;

2) ustala się zakaz budowy budynków;

3) należy wyznaczyć filar ochronny wzdłuż istniejącego wału przeciwpowodziowego;

4) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów budowlanych, związanych z eksploatacją i przeróbką surowców naturalnych oraz z technologią wydobycia;

5) maksymalna wysokość urządzeń i obiektów budowlanych - 12 m;

6) obowiązuje zabezpieczenie skarpy wyrobiska przed osuwaniem, z zachowaniem odpowiedniego kąta nachylenia, zgodnego z projektem zagospodarowania złoża;

7) masy ziemne i skalne oraz humus, które powstaną w wyniku prac przygotowawczych zmierzających do otwarcia złoża należy wykorzystać do prac rekultywacyjnych;

8) po zaprzestaniu działalności wydobywczej ustala się rekultywację terenów w kierunku rolnym lub wodno-rekreacyjnym.

4. Dla terenów znajdujących się, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują przepisy § 11 uchwały.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w ramach rekultywacji dopuszcza się:

1) niwelację terenu, ukształtowanie rzeźby terenu;

2) wykorzystanie do celów rekultywacji mas nadkładu usuniętych i przemieszczonych w trakcie eksploatacji oraz mas skalnych i ziemnych (tzw. przerostów górniczych i przeróbczych);

3) przyjmowanie mas ziemnych i skalnych pochodzących z innego zakładu górniczego;

4) odtworzenie gleb metodami technicznymi i agrotechnicznymi;

5) zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PEW/IE, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren elektrowni wiatrowej,

b) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;

2) przeznaczenie uzupełniające – tereny rolnicze.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) parkingów, miejsc postojowych;

4) budynków gospodarczych;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) obowiązuje wymóg przeszkodowego oznakowania elektrowni wiatrowej, świetlnego i kolorystycznego, nocnego oraz dziennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) oddziaływanie elektrowni wiatrowej nie może przekroczyć granicy strefy ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanej z oddziaływaniem urządzeń OZE;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,02,

b) maksymalna – 1,2;

5) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla wieży elektrowni wiatrowej – 105 m,

b) dla budynków gospodarczych – 5 m,

c) dla pozostałych budowli – 12 m;

8) geometria dachów – dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków, budowli kubaturowych oraz obiektów tymczasowych;

2) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzonych zieleńców,

b) miejsc postojowych,

c) dojazdów i dojść, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,

d) urządzeń obsługi ruchu turystycznego,

e) urządzeń sportowych - boiska do gier, place zabaw,

f) infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów znajdujących się, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują przepisy § 11 uchwały.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RN do 28RN, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:

a) infrastruktury technicznej,

b) rowów melioracyjnych,

c) budowli i urządzeń służących produkcji rolnej,

d) dróg gospodarczych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

3) maksymalna wysokość budowli i urządzeń służących produkcji rolnej – 4 m;

4) na terenie oznaczonym symbolem 6RN dopuszcza się realizację trasy rowerowej, będącej fragmentem Trasy Doliny Nysy Łużyckiej (Przygoda z Nysą).

3. Dla terenów znajdujących się, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują przepisy § 11 uchwały.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RNL do 10RNL, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy – łąk i pastwisk.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz lokalizacji:

a) budynków i innych obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych oraz związanych z produkcją rolniczą,

b) obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych, w tym nawozów,

c) budowli uniemożliwiających lub utrudniających migracje zwierząt;

2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:

a) infrastruktury technicznej,

b) rowów melioracyjnych,

c) dróg gospodarczych, ciągów pieszych i rowerowych;

3) na terenach oznaczonych symbolami 1RNL, 2RNL, 5RNL i 6RNL dopuszcza się realizację trasy rowerowej, będącej fragmentem Trasy Doliny Nysy Łużyckiej (Przygoda z Nysą).

3. Dla terenów znajdujących się, zgodnie z rysunkiem w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują przepisy § 11 uchwały.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1L do 13L, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny lasu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:

a) infrastruktury technicznej,

b) rowów melioracyjnych,

c) dróg gospodarczych, ciągów pieszych i rowerowych.

3. Dla terenów znajdujących się, zgodnie z rysunkiem w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują przepisy § 11 uchwały.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZN do 5ZN, ustala się przeznaczenie podstawowe, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni naturalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:

a) infrastruktury technicznej,

b) rowów melioracyjnych,

c) zadrzewień, zalesień,

d) dróg gospodarczych, ciągów pieszych i rowerowych.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 7WS, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli kubaturowych;

2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:

a) infrastruktury technicznej i drogowej,

b) obiektów inżynierskich, w tym: kładek, obiektów mostowych, przepustów,

c) zieleni;

3) dopuszcza się odcinkowe zarurowanie cieków wodnych;

4) ochronie podlegają istniejące urządzenia wodne i hydrotechniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IE, 2IE, 3IE, 4IE, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) pozostałej infrastruktury technicznej;

2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych;

3) zieleni.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,1,

b) maksymalna – 0,6;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 5 m,

b) dla budowli – 10 m;

6) geometria dachów – dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IG, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej – teren gazownictwa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) pozostałej infrastruktury technicznej;

2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych;

3) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,1,

b) maksymalna – 0,8;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m;

6) geometria dachów – dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KKK, 2KKK, 3KKK, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kolejowej - infrastruktura kolejowa w ciągu linii kolejowej nr 295 relacji Węgliniec – granica państwa, wraz z obiektami towarzyszącymi.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1:

1) ustala się zagospodarowanie terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli kubaturowych;

3) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) urządzeń budowlanych,

b) infrastruktury technicznej,

c) dojazdów i dojść, komunikacji wewnętrznej,

d) miejsc postojowych,

e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe,

f) zieleni urządzonej;

4) na terenie oznaczonym symbolem 3KKK dopuszcza się realizację trasy rowerowej, będącej fragmentem Trasy Doliny Nysy Łużyckiej (Przygoda z Nysą).

3. Dla terenów znajdujących się, zgodnie z rysunkiem w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują przepisy § 11 uchwały.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny drogi zbiorczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – od 9,5 m do 27,5 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie zakrętów;

2) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

1) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg;

2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zatok autobusowych;

4) zieleni urządzonej;

5) ścieżek rowerowych.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi lokalnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – od 10 m do 15 m;

2) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

1) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg;

2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zatok autobusowych;

4) miejsc postojowych;

5) zieleni urządzonej;

6) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 3KDD, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny dróg dojazdowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

a) drogi 1KDD – od 4 m do 11,5 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

b) drogi 2KDD – od 6 m do 10 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

c) drogi 3KDD – od 7 m do 11 m;

2) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

1) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg;

2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) miejsc postojowych;

4) zieleni urządzonej;

5) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

4. Dla terenów znajdujących się, zgodnie z rysunkiem w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują przepisy § 11 uchwały.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KR do 12KR ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

1) drogi 1KR – od 5 m do 11 m;

2) drogi 2KR – od 7 m do 13,5 m;

3) drogi 3KR – od 4 m do 4,5 m;

4) drogi 4KR – od 4 m do 6 m;

5) drogi 5KR – od 4 m do 12,5 m, z lokalnym poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

6) drogi 6KR – od 3,5 m do 8,5 m;

7) drogi 7KR – od 5 m do 7 m;

8) drogi 8KR – od 3,5 m do 6,5 m

9) drogi 9KR – 6 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

10) drogi 10KR – od 4,5 m do 7 m;

11) drogi 11KR – od 4 m do 8 m;

12) drogi 12KR – od 4 m do 17,5 m.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

1) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg;

2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) miejsc postojowych;

4) zieleni urządzonej;

5) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

4. Dla terenów znajdujących się, zgodnie z rysunkiem w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują przepisy § 11 uchwały.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1N, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren niesklasyfikowany – wał przeciwpowodziowy.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli kubaturowych;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się realizację trasy rowerowej, będącej fragmentem Trasy Doliny Nysy Łużyckiej (Przygoda z Nysą).

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Wojciech Warszawski

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/109/2025 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 23 kwietnia 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZRU OBEJMUJĄCEGO OBRĘB GEODEZYJNY ŻARKA NAD NYSĄ W GMINIE PIEŃSK

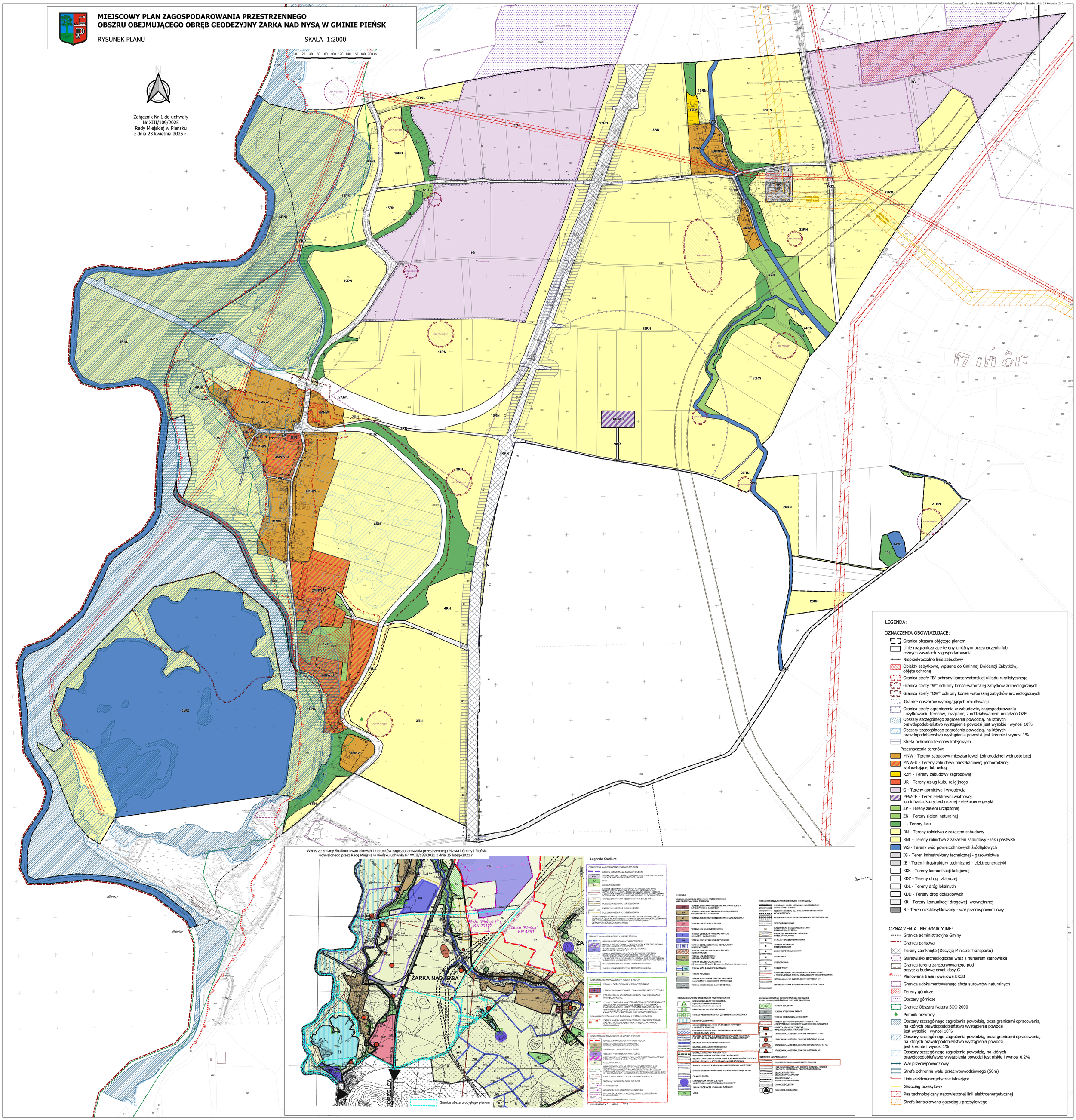
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 m

N

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr XIII/109/2025
Rady Miejskiej w Pieńsku
z dnia 23 kwietnia 2025 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/109/2025
Rady Miejskiej w Pieńsku
z dnia 23 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb geodezyjny Żarka nad Nysą w gminie Pieńsk

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 - tekst jednolity z późn. zm.),

1. Rada Miejska w Pieńsku stwierdza, że:

1) Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb geodezyjny Żarka nad Nysą w gminie Pieńsk, odbyło się w dniach od 11 kwietnia 2024 r. do 5 maja 2024 r. W dniu 25 kwietnia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, określony w ogłoszeniu, upłynął w dniu 21 maja 2024 r.

2) Zgłoszono 8 uwag. Burmistrz Pieńska rozpatrzył uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb geodezyjny Żarka nad Nysą w gminie Pieńsk i 5 uwag nie uwzględnił, 1 uwagę uwzględnił w całości oraz 2 uwagi uwzględnił częściowo i nie uwzględnił częściowo. Uwzględnienie uwag było uzależnione od stanowiska Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Po wprowadzeniu korekt wynikających z uwzględnienia uwag, przesłono projekt planu do ponownego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Nie przedstawiono w ciągu 21 dni stanowiska uzgadniającego i zgodnie z art. 25 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt uważa się za uzgodniony.

2. Zgodnie z art. 17 pkt 14, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z projektem planu została przedstawiona Radzie Miejskiej w Pieńsku poniższa tabela z uwagą, której Burmistrz Pieńska nie uwzględnił.

3. Działając zgodnie z art. 20, ust.1 ww. ustawy, Rada Miejska w Pieńsku, nie uwzględnia uwagi wymienionej w poniższej tabeli:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Uzasadnienie
1.	29.04.2024 r.	*Osoba fizyczna*	Działka nr 145 (zmiana przeznaczenia na cele budowlane - budowa domu jednorodzinnego)	Teren znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% i dla którego obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Warunkiem uzgodnienia projektu planu miejscowego było ograniczenie do minimum terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.
2.	29.04.2024 r.	*Osoba fizyczna*	Działka nr 94 (zmiana przeznaczenia na cele budowlane - budowa domu jednorodzinnego)	Cześć działki nr 94 została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową 7MNW, w nawiązaniu do terenów w sąsiedztwie. Dla pozostałej części działku ustalenia Studium przewidują przeznaczenie rolne.
3.	29.04.2024 r.	*Osoba fizyczna*	Działka nr 226 (zmiana przeznaczenia na cele budowlane - budowa domu jednorodzinnego)	Przedmiotowa działka znajduje się w znacznej odległości od terenów zurbanizowanych, bez infrastruktury technicznej i z trudnym dostępem komunikacyjnym. Ponadto ustalenia Studium przewidują przeznaczenie rolne na tym terenie.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIII/109/2025
Rady Miejskiej w Pieńsku
z dnia 23 kwietnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572), Rada Miejska w Pieńsku uchwala, co następuje:

§ 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb geodezyjny Żarka nad Nysą w gminie Pieńsk, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

1) budową, modernizacją i utrzymaniem dróg publicznych;

2) realizację chodników wzdłuż dróg publicznych;

3) budową lub modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia dróg.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;

2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;

3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;

4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Powyżej wymienione inwestycje należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

1) z budżetu gminy;

2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;

3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;

4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;

5) innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XIII/109/2025
Rady Miejskiej w Pieńsku
z dnia 23 kwietnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę