



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 grudnia 2021 r.

Poz. 6151

UCHWAŁA NR XXXVII/261/2021 RADY MIEJSKIEJ PIESZYC

z dnia 24 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie podnóża gór: Zamecznej i Grodzisko w Pieszycach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1372 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Pieszycach nr XVIII/138/2020 z dnia 29 kwietnia 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie podnóża gór: Zamecznej i Grodzisko w Pieszycach, po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pieszycy, przyjętego uchwałą nr XXXIV/244/2021 z dnia 25 sierpnia 2021 r. Rada Miejska Pieszyc uchwała co następuje:

Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie podnóża gór: Zamecznej i Grodzisko w Pieszycach, zwany dalej planem miejscowym.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik do planu miejscowego nr 1.

3. Załącznikami do miejscowego planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

4. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) pasy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110kV;

- 5) granice historycznego układu ruralistycznego objętego ochroną w planie miejscowym;
- 6) granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 7) symbole określające przeznaczenie terenu.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

6. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) **symbol** – oznaczenie terenu, w którym kolejno:
 - a) liczby w nawiasie poprzedzające litery oznaczają minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających,
 - b) litery oznaczają przeznaczenie terenu,
 - c) liczby po literach oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze opracowania;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym obszarze, z zastrzeżeniem przepisów zawartych w rozdziale 2;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach planu miejscowego: budowli, urządzeń budowlanych, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m;
- 6) **powierzchnia zabudowy** – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzucie przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występów dachowych;
- 7) **drobna aktywność gospodarcza** – należy przez to rozumieć działalność wytwórczą i usługową prowadzoną przez mikroprzedsiębiorstwa i wykonywaną wyłącznie w budynkach;
- 8) **dachy symetryczne** – należy przez to rozumieć dachy dwu- i wielospadowe w tym mansardowe o symetrycznym nachyleniu połaci zbiegających się w jednej kalenicy;
- 9) **dachy płaskie** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 10) **działalność nieuciążliwa dla otoczenia** – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych, na których działalność ta jest zlokalizowana;
- 11) **uciążliwość** – zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody;
- 12) **wydzielone drogi transportu rolnego** – tereny wydzielonych w planie miejscowym dróg dojazdowych do gruntów rolnych, niebędące drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczonych stosownymi symbolami:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) MSU – teren zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności i zabudowy usługowej,
- 4) UT – tereny obsługi ruchu turystycznego,
- 5) ZUS – tereny zieleni urządzonej oraz usług i infrastruktury sportowej,
- 6) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- 7) ES – tereny elektrowni słonecznych,
- 8) ZL – tereny lasów,
- 9) ZDL – tereny dolesień,
- 10) R – tereny użytków rolnych,
- 11) RE – tereny ekstensywnych użytków rolnych,
- 12) WS – tereny wód śródlądowych,
- 13) KDL – teren dróg publicznych w klasie lokalnej,
- 14) KDD – tereny dróg publicznych w klasie dojazdowej,
- 15) CPR – tereny ciągów pieszych i rowerowych,
- 16) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 17) DTR – terenu dróg transportu rolnego.

§ 4. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla nowych budynków zachowanie odległości nie mniejszej niż 5,0 m od granic dróg wewnętrznych niewydzielonych w planie miejscowym;
- 3) dopuszcza się przebudowę zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu miejscowego, należącej do innej kategorii przeznaczenia terenu niż ustalona dla poszczególnych terenów lub niespełniającej wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w planie miejscowym;
- 4) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 20,0 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli określona w pkt 4 lub w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie dotyczy budowli służących łączności publicznej.

§ 5. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie miejscowym podlegające ochronie akustycznej:
 - a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – wyznaczone w planie miejscowym tereny, oznaczone symbolem MN,
 - b) tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe – wyznaczone w planie miejscowym tereny, oznaczone symbolami: MNU, MSU, UT,
 - c) tereny przeznaczone na cele zabudowy zagrodowej – wyznaczone w planie miejscowym tereny, oznaczone symbolem RM;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

- 3) w określonych na rysunku polanu miejscowego granicach obszaru chronionego krajobrazu „Gór Bardzkich i Sowich”, obejmujących niewielką enklawę (tereny: ZL.1, RM, ZDL.1 i ZUS.2) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) na wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy obiektów liniowych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu: na terenach innych niż oznaczone w planie miejscowym symbolami R, ZL i ZDL ustala się nasadzenia zieleni wyłącznie gatunkami właściwymi dla lokalnych uwarunkowań siedliskowych i geograficznych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu miejscowego granicami, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) wyznacza się **granice historycznych układów ruralistycznych objętych ochroną w planie miejscowym**, dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) ustala się zakaz wprowadzania nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły zabudowy,
 - b) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję historycznej zieleni,
 - c) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną,
 - d) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - e) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne dopuszcza się jedynie w postaci doziemnej,
 - f) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektu oraz zabytkowego układu przestrzennego.

§ 8. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny:
 - a) dróg publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDL i KDD,
 - b) ciągi piesze i rowerowe w liniach rozgraniczających, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem CPR;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu lokalizację:
 - zieleni,
 - budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa,
 - miejsc odpoczynku,
 - c) wysokość budowli wymienionych w lit. b nie może przekraczać 4,0 m.

§ 9. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** oznacza się na rysunku planu miejscowego istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia, wzdłuż których, w wyznaczonych pasach technicznych obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się parametry działek:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30° ;
- 2) minimalne powierzchnie działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem MN:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 1000 m^2 ,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 700 m^2 ,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami MNU, MSU i UT: 2000 m^2 ,
 - c) na terenach oznaczonych symbolem ZUS – 3000 m^2 ,
 - d) na pozostałych terenach nie przeznaczonych na cele rolne i leśne: 1 m^2 ;
- 3) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami MN:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 20 m ,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12 m ,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami MNU, MSU i UT: 25 m ,
 - c) na terenach oznaczonych symbolem ZUS – 30 m ,
 - d) na pozostałych terenach nie przeznaczonych na cele rolne i leśne: 1 m .

§ 11. W zakresie **szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:**

- 1) ustala się pasy technologiczne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) WN 110 kV – o szerokości $22,0 \text{ m}$, po $11,0 \text{ m}$ od osi linii,
 - b) SN 20 kV – o szerokości 14 m , po 7 m od osi linii;
- 2) w granicach pasów technologiczne, o których mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) utrzymanie zieleni niskiej, bez zadrzewień,
 - c) urządzenie terenu w sposób umożliwiający dojazd do stanowisk słupowych;
- 3) na wszystkich terenach użytków rolnych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami R i RE obowiązuje zakaz zabudowy dla budynków;
- 4) ustala się zakaz zabudowy dla budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:
 - a) wszystkich terenach CPR,
 - b) wszystkich terenach ZL,
 - c) wszystkich terenach ZDL,
 - d) wszystkich terenach WS,
 - e) terenie ZUS.1 i ZUS 2;

5) na terenach wymienionych w pkt 4) dopuszcza się budowle i urządzenia służące podstawowej funkcji terenu.

§ 12. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się:

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne:
 - a) drogi klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL,
 - b) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD,
 - c) inne drogi publiczne sąsiadujące bezpośrednio z granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się tereny:
 - a) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL,
 - b) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD,
 - c) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW,
 - d) ciągów pieszych i rowerowych, oznaczone symbolem CPR;
- 3) ustala się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych w ramach ustalonego przeznaczenia o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

- 1) **(17)KDL - droga publiczne w klasie lokalnej - ulica**, dla której ustala się:
 - a) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przylegających terenów działek budowlanych, które mają zapewnioną obsługę poprzez drogę publiczną niższej kategorii lub drogę wewnętrzną,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 17,0 m,
 - c) dopuszcza się w poszerzonych pasach drogi lokalizację wydzielonych miejsc postojowych,
 - d) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 2) **(8)KDL - droga publiczne w klasie lokalnej - ulica**, dla której ustala się:
 - a) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych, które mają zapewnioną obsługę poprzez drogę publiczną niższej kategorii lub drogę wewnętrzną,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 8,0 m,
 - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 3) **(6)KDD – droga publiczna w klasie dojazdowej - ulica**, dla której ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 8,0 m,
 - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 4) **(10)KDW – droga wewnętrzna**, dla której ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 10,0 m,
 - c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
 - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych;

5) **(8)KDW.1 do (8)KDW.3 – drogi wewnętrzne**, dla których ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 8,0 m,
- c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
 - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych;

6) **(6)KDW.1 – droga wewnętrzna**, dla której ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 6,0 m,
- c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
 - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych;

7) **DTR – droga transportu rolnego**, dla której ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 4,5 m,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu, o ile ich lokalizacja:
 - nie ogranicza obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych,
 - nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

3. Wyznacza się **teren ciągu pieszego i rowerowego**, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **CPR**, dla którego ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu:

- a) ścieżki rowerowe,
- b) chodniki,
- c) obiekty liniowe,
- d) sieci uzbrojenia terenu,
- e) urządzenia budowlane;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 2,0 m;

3) nawierzchnię utwardzoną dla chodników oraz ścieżek rowerowych.

4. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i zagrodowej;
- 2) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w pozostałej zabudowie mieszkaniowej;
- 3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych;
- 4) z wynikowej liczby miejsc do parkowania realizowanych na podstawie pkt 1-3, na obszarach i terenach innych niż drogi publiczne, strefy zamieszkania i strefy ruchu, ustala się liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- a) 1 miejsce po przekroczeniu 6 lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i zagrodowej,
- b) 1 miejsce po przekroczeniu 10 lokali mieszkalnych w pozostałej zabudowie mieszkaniowej,
- c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych.

5. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 4 należy urządzić:

- 1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolno stojących, jedno lub wielostanowiskowych;
- 2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

6. Wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 4 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę.

7. W przypadku działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w ilości mniejszej niż określona w ust. 4 przy zachowaniu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję przesyłową - dopuszczenie przebudowy oraz remontów obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym opracowaniem planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:
 - a) rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych i rowerowych z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w pkt 2, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z innych dróg posiadających dostęp do drogi publicznej;
- 3) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków**:
 - a) bytowo-komunalnych ustala się odprowadzenie ze wszystkich obiektów budowlanych:
 - do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - b) innych niż bytowo-komunalne należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód do cieków i zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- a) przebudowę i remonty sieci przesyłowej w postaci: stacji transformatorowych, linii napowietrznych oraz doziemnych,
- b) rozbudowę sieci dystrybucyjnej:
 - na terenach dróg, ciągów pieszych i rowerowych oraz terenach niedopuszczających lokalizacji budynków: w postaci stacji transformatorowych, linii napowietrznych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenach dopuszczających lokalizację budynków: w postaci stacji transformatorowych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- d) dopuszcza się przebudowę istniejącej energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;

8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej w postaci wyłącznie doziemnej,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;

9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,
- b) dopuszcza się budowę sieci ciepła systemowego, w tym z kogeneracji,
- c) zakaz realizacji napowietrznych sieci ciepłowniczych,
- d) rodzaje paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodnie z regulacją przepisów odrębnych oraz aktów prawa miejscowego;

10) w zakresie **telekomunikacji** dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych w postaci:

- doziemnej,
- napowietrznej wyłącznie przy wykorzystaniu istniejącej podbudowy słupowej;

11) w zakresie **melioracji** dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;12) w zakresie **gospodarki odpadami** należy postępować zgodnie z regulacją przepisów odrębnych oraz aktów prawa miejscowego.

§ 14. W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

- 1) ustala się granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu;
- 2) granice, o których mowa w pkt 1 oznaczono na rysunku planu miejscowego;
- 3) dopuszcza się jedynie lokalizację urządzeń wykorzystujących energię słońca;
- 4) dla urządzeń, o których mowa w pkt 1, wykorzystujących energię słońca ustala się nakaz stosowania rozwiązań ograniczających powstawanie zjawiska imitacji tafli wody.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **MN.1** do **MN.2** – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** ustala się:

- 1) jako podstawowe przeznaczenie terenów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające i towarzyszące:
 - a) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące,
 - b) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;
- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne układy zabudowy:
 - wolno stojąca,
 - bliźniacza,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,5;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 12,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 45° lub dachy płaskie,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
 - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°,
 - w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających wymienione w tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;
- 5) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
- 6) kolorystyka:
 - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerni,
 - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego;
- 7) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych bądź garaży na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MNU.1** i **MNU.2** – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** ustala się:

- 1) jako podstawowe przeznaczenie terenów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – przez co rozumie się budynki mieszkalne jednorodzinne, lub zespoły 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i 1

budynku usługowego, gdzie dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej lub drobnej aktywności gospodarczej;

- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające i towarzyszące:
 - a) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące,
 - b) budynki rekreacji indywidualnej, wyłącznie na terenie MNU.1,
 - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zielenie urządzona – przez co rozumie się zielenie w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zielenie przydomową;
- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne układy zabudowy:
 - wolno stojąca,
 - bliźniacza,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50 %,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,4;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 12,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 45° lub dachy płaskie,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
 - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°,
 - w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających wymienione w tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;
- 5) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
- 6) kolorystykę:
 - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerni,
 - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego;
- 7) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych bądź garaży na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 8) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MSU.1 do MSU.2 – tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności i zabudowy usługowej** ustala się:

- 1) jako podstawowe przeznaczenie terenów – zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności i zabudowa usługowa – przez co rozumie się budynki mieszkalne zawierające do 8 mieszkań, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej

budynku, lub zespoły 1 budynku mieszkalnego 1 budynku usługowego, gdzie dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej lub drobnej aktywności gospodarczej;

- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające i towarzyszące:
 - a) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące,
 - b) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;
- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalny układ zabudowy: wolno stojąca,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 25%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,60;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 16,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 45° lub dachy płaskie,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
 - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°,
 - w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających wymienione w tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;
- 5) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
- 6) kolorystykę:
 - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerni,
 - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego;
- 7) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem od UT – **tereny obsługi ruchu turystycznego** ustala się:

- 1) jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa związana z obsługą ruchu turystycznego – przez co rozumie się budynki usługowe, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 20% powierzchni całkowitej budynku, służące działalności usługowej lub drobnej aktywności gospodarczej z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:
 - a) obsługa turystyki i hotelarstwo,
 - b) gastronomia,
 - c) pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,
 - d) rozrywka,

- e) rekreacja i sport,
 - f) drobna produkcja żywności, w tym browarnictwo rzemieślnicze;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające i towarzyszące:
- a) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące,
 - b) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców i ogrodów;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczalny układ zabudowy: wolno stojąca,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50 %,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,6;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 20,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 45° lub dachy płaskie,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
 - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°,
 - w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających wymienione w tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
- 5) kolorystykę:
- a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,
 - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego;
- 6) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem ZUS.1 – **tereny zieleni urządzonej oraz usług i infrastruktury sportowej** ustala się:

- 1) jako podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenów – usługi sportu i rekreacji:
- a) kryte usługi sportu i rekreacji przez co rozumie się budynki przeznaczone na działalność z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:
 - rekreacja i sport,
 - gastronomia,
 - b) obiekty i urządzenia służące hodowli koni dla celów rekreacyjnych i sportowy w liczbie nie przekraczającej 39 DJP, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) otwarte usługi sportu i rekreacji przez co rozumie się terenowe urządzenia sportowe takie jak: urządzone boiska, bieżnie, korty tenisowe, baseny, trasy saneczkowe, wyciągi i stoki narciarskie, trasy konne oraz podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące:
- a) budynki gospodarcze,
 - b) budynki rekreacji indywidualnej, wyłącznie na terenie ZUS.1,
 - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców i ogrodów;
- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 80%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,2,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,2;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 20,0 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 30,0 m,
 - c) geometria dachów:
 - dla budynków gospodarczych ustala się dachy strome o symetrycznym nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 45° lub dachy płaskie,
 - dla budynków i budowli innych niż gospodarcze dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i dowolnym nachyleniu połaci,
 - w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających wymienione w tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;
- 5) kolorystykę:
- a) dachów innych niż płaskie dla budynków gospodarczych – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerni,
 - b) dachów budynków i budowli innych niż gospodarcze – nie ustala się,
 - c) elewacji budynków – nie ustala się;
- 6) lokalizacja obiektów kubaturowy dotyczy wyłącznie części terenu wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na pozostałej części dopuszcza się niekubaturowe obiekty infrastruktury sportowej i rekreacyjnej lub obiekty nie związane z trwale z gruntem, których powierzchnia zabudowy nie przekracza 35 m².

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem ZUS.2 – **tereny zieleni urządzonej oraz usług i infrastruktury sportowej** ustala się:

- 1) jako podstawowe przeznaczenie – otwarte usługi sportu i rekreacji przez co rozumie się terenowe urządzenia sportowe takie jak: urządzone boiska, bieżnie, korty tenisowe oraz podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające i towarzyszące:
- a) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców i ogrodów;

- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zakaz lokalizacji budynków,
 - dopuszcza się niekubaturowe obiekty infrastruktury sportowej i rekreacyjnej lub inne obiekty związane z trwale z gruntem, których powierzchnia zabudowy nie przekracza 35 m²,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 60%,
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 15,0 m.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **RM.1 – tereny zabudowy zagrodowej** ustala się:

- jako podstawowe przeznaczenie terenów – zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem usług agroturystycznych – przez co rozumie się lokale przeznaczone do prowadzenia działalności turystycznej i gastronomicznej wydzielone w zabudowie zagrodowej zlokalizowanej na gruntach niewymagających zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, przy czym powierzchnia całkowita tych lokali nie może przekraczać 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce gruntu;
- przeznaczenie terenu uzupełniające i towarzyszące:
 - budynki gospodarcze i garaże wolno stojące,
 - komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń, która w myśl przepisów odrębnych nie stanowi przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne, w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;
- parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - dopuszczalny układ zabudowy: wolno stojąca,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50%,
 - maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,35,
 - minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,35;
- gabaryty i wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 12,0 m,
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 15,0 m,
 - geometria dachów:
 - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 45° lub dachy płaskie,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
 - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°,
 - w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających wymienione w tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;
- pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
- kolorystykę:
 - dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerni,
 - elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego.

§ 22. 1) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ES – tereny elektrowni słonecznych** ustala się przeznaczenie na cele produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW z dopuszczeniem przeznaczenia uzupełniającego i towarzyszącego:

- a) budynki gospodarcze,
 - b) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 5%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,1;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 12,0 m,
 - b) geometria dachów: dowolna;
- 4) produkcję energii dopuszcza się wyłącznie z energii promieniowania słonecznego;
- 5) do czasu realizacji inwestycji teren zachowuje rolniczy sposób użytkowania.

§ 23. 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **ZL.1** do **ZL.5 – tereny lasów** ustala się przeznaczenie na cele gospodarki leśnej z dopuszczeniem przeznaczenia uzupełniającego i towarzyszącego:

- a) infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
 - b) komunikacja niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
 - c) wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 95%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 10,0 m.

§ 24. 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **ZDL.1** do **ZDL.5 – tereny zalesień** ustala się przeznaczenie terenów na cele gospodarki leśnej i dolesień z dopuszczeniem przeznaczenia uzupełniającego i towarzyszącego:

- a) infrastruktury technicznej, niewymagającej zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
 - b) komunikacji, niewymagającej zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
 - c) zieleni urządzonej – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów,
 - d) zieleni nieurządzonej – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości,
 - e) wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 95%,

c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 10,0 m.

§ 25. 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **R.1** do **R.3** – **tereny użytków rolnych** ustala się przeznaczenie terenów na cele gospodarki rolnej, z dopuszczeniem przeznaczenia uzupełniającego i towarzyszącego

- a) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
- b) niewydzielone drogi transportu rolnego,
- c) wody powierzchniowe śródlądowe,
- d) zieleń nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

§ 26. 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **RE.1** do **RE.9** – **tereny ekstenzywnych użytków rolnych** ustala się przeznaczenie terenów na cele pastwisk i łąk, z dopuszczeniem przeznaczenia uzupełniającego i towarzyszącego:

- a) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
- b) niewydzielone drogi transportu rolnego,
- c) wody powierzchniowe śródlądowe,
- d) zieleń nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli.

§ 27. 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **WS.1** do **WS.5** – ustala się przeznaczenie - **tereny wód śródlądowych** z dopuszczeniem:

- a) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
- b) niewydzielone drogi transportu rolnego,
- c) zieleń nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli, z wyłączeniem służących eksploatacji cieków.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

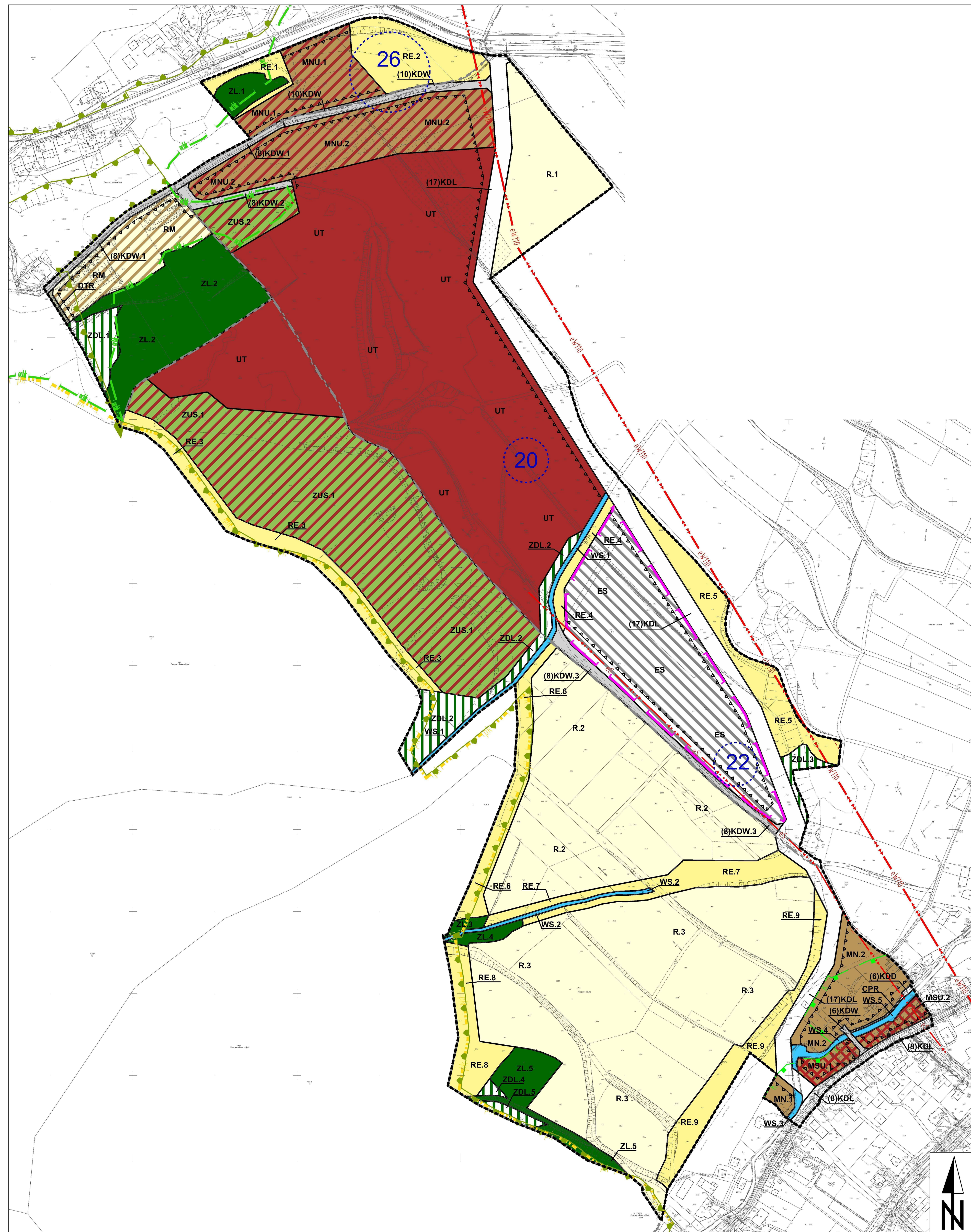
§ 28. 1. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MNU, MSU, UT, ZUS, RM, ES**;
- 2) 0,01% dla pozostałych terenów.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pieszyce.

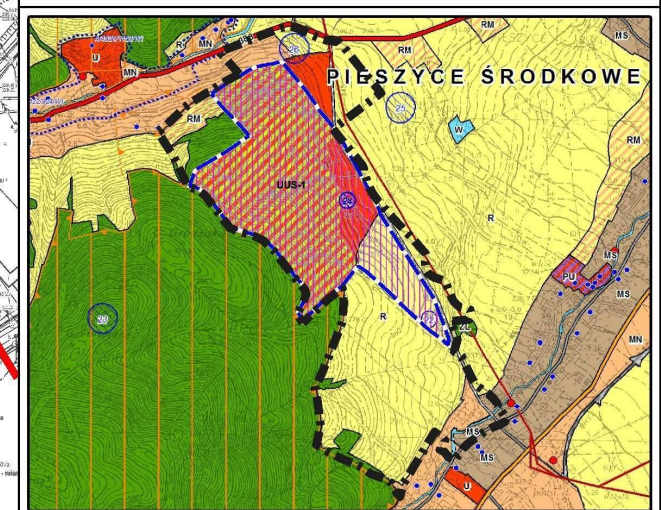
§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Ryszard Kondrat



- LEGENDA**
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:
- granicę obszaru objętego planem miejscowym
 - linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalną linię zabudowy
 - granicę historycznych układów ruralistycznych objętych ochroną w planie
 - granicę obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:**
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MNU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 - WS tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności i zabudowy usługowej
 - ZL tereny obsługi ruchu turystycznego
 - ZUS tereny zieleni urządzonej oraz usług i infrastruktury sportowej
 - RM tereny zabudowy zagrodowej
 - ES tereny elektrowni słonecznych
 - ZL tereny lasów
 - DL tereny zalesień
 - R tereny użytków rolnych
 - RE tereny ekstensywnych użytków rolnych
 - WS tereny wód śródlądowych
 - KD tereny dróg publicznych w klasie głównej
 - KDD tereny dróg publicznych w klasie dojazdowej
 - CPR tereny ścieżek pieszych i rowerowych
 - KDW tereny dróg wewnętrznych
 - DTR tereny dróg transportu rolnego
- SYMBOLE NIE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:**
- granicę obrębów ewidencyjnych
 - istniejące linie elektroenergetyczne WN 110kV
 - istniejące linie elektroenergetyczne SN 20kV
 - specjalne obszary ochrony "Ostoja Nietoperzy Gór Stołowych" PLH 020071
 - granicę Parku Krajobrazowego "Gór Sowiec"
 - granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu "Góry Bardzkie i Sowiec"
 - granicę zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIESZYCE



granicę obszaru objętego planem miejscowym

uchwała nr XXXIV/244/221
Rady Miejskiej Pieszyce z dnia 25 sierpnia 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE PODNOŻA GÓR ZAMECZNEJ I GRODZISKO W PIESZYCACH

załącznik nr 1
do uchwały Rady Miejskiej Pieszyce nr XXXVII / 261 / 21
z dnia 24 listopada 2021 roku

LICENCJA MAPY:
GK.6642.4.18.2020_0202_P

SKALA 1:2000
20 0 20 50 100 150 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVII/261/2021
Rady Miejskiej Pieszyc
z dnia 24 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu podnóża gór: Zameczna i Grodzisko w Pieszycach został wyłożony do publicznego wglądu od 3 września do 27 września 2021 r. z terminem składania uwag do dnia 12 października 2021 r. W dniu 22 września 2021 r. o godz. 10.00 w Urzędzie Miasta i Gminy w Pieszycach odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu. W wyznaczonym terminie została złożona 1 uwaga.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska Pieszyc rozstrzyga co następuje:

Uwaga złożona w dniu 6 października 2021 r. dotycząca zmiany ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku miejscowego planu symbolem ES - teren elektrowni słonecznej, w zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Uwaga rozstrzygnięta negatywnie, ponieważ zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pieszycy na w/wym. terenie obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem lokalizacji obiektów związanych z obsługą urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Ustalone w miejscowym planie wskaźniki zabudowy dla terenu ES gwarantują w pełni możliwość realizacji planowanego przedsięwzięcia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVII/261/2021
Rady Miejskiej Pieszyc
z dnia 24 listopada 2021 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu wynika, że wydatek po stronie gminy dotyczyć będzie budowy drogi publicznej wraz z infrastrukturą drogową oznaczonej na rysunku miejscowego planu symbolem (17) KDL - droga publiczna w klasie lokalnej - ulica. Zadanie finansowane będzie ze środków własnych gminy, funduszy unijnych lub z innych źródeł pozyskanych przez Gminę Pieszycę.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII/261/2021

Rady Miejskiej Pieszyc

z dnia 24 listopada 2021 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