

**UCHWAŁA NR XXXIX/232/2013  
RADY MIEJSKIEJ W PIEŃSKU**

z dnia 25 września 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 108/3 i 108/4 położonych w Pieńsku obr. IV.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2012.647 z późniejszymi zmianami), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. 2013 nr 0, poz. 594), w związku z uchwałą Nr XXXIII/194/2013 z dnia 26 lutego 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 108/3 i 108/4 położonych w Pieńsku obr. IV oraz po stwierdzeniu że nie zostały naruszone ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk, uchwalonej uchwałą nr VIII/55/07 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 12 września 2007 r.

**Rada Miejska w Pieńsku uchwala co następuje:**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 108/3 i 108/4 położonych w Pieńsku obr. IV.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

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

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

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

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 108/3 i 108/4 położonych w Pieńsku obr. IV;

- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach uchwały;
- 4) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć część budynku, która może mieć wysokość większą niż maksymalna wysokość budynku przyjęta w planie;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć usytuowanie podstawowej bryły budynku – elewacji frontowej (nie dotyczy to wysuniętych ryzalitów, przedsionków, wykuszy, balkonów, witryn itp. elementów architektonicznego kształtowania elewacji).

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów**

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

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

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

- 1) tereny sportu i rekreacji i tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **US,U**,
- 2) tereny rolnicze - rezerwa terenu dla drogi wojewódzkiej nr 351 oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1US,U** jako przeznaczenie podstawowe ustala się:

**1) tereny sportu i rekreacji:**

- a) sporty wodne typu Aquapark z zapleczem fitness i usługami związanymi z ich obsługą,
- b) sporty wodne (m.in. kajaki, rowery wodne),
- c) sporty indywidualne i zespołowe (m.in.: tenis, tenis stołowy, ringo, frisbee, badminton, golf, kręgle, wspinaczka sportowa),
- d) zespołowe gry sportowe (m.in.: siatkówka, koszykówka, piłka nożna).
- e) gry terenowe,
- f) rekreacja i wypoczynek;

**2) tereny usług:**

- a) wynajem domków typu bungalow,
- b) usługi rozrywki,
- c) usługi handlu,
- d) usługi gastronomii,
- e) usługi kultu religijnego.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

- 2) tereny wód powierzchniowych,
- 3) drogi wewnętrzne, parkingi,
- 4) infrastrukturę techniczną.

3. Przeznaczenie dopuszczalne obejmujące zabudowę mieszkaniową jednorodzinną może zajmować działkę o powierzchni od 2000 m<sup>2</sup> do 2500 m<sup>2</sup>.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** jako przeznaczenie podstawowe ustala się: **tereny rolnicze** - rezerwa terenu dla drogi wojewódzkiej nr 351 (docelowo droga publiczna o klasie technicznej głównej – KD-G1/2).

2. Nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu.

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

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 8. 1. Ustala się następujące ogólne warunki i zasady kształtowania układów zabudowy i ich rozplanowania:

- 1) układ zabudowy wynikający z technologii funkcji,
- 2) stosować regularną formę rozplanowania i usytuowania budynków mieszkalnych oraz podobne relacje powierzchni zabudowy do powierzchni działek.

2. Ustala się następujące ogólne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) w przypadku budynków mieszkalnych budynki winny charakteryzować się podobnymi parametrami w zakresie układu kalenicy, formy dachu, pokrycia dachu, wysokości budynku, szerokości elewacji i kolorystyki budynku,
- 2) dopuszcza się dominantę wysokościową o wysokości do 20 m,
- 3) przy bramach wjazdowych dopuszcza się lokalizację portierni na granicy działki,
- 4) ogrodzenie od strony ulicy winno spełniać następujące warunki:
  - a) ogrodzenie winno posiadać jednorodne cechy architektonicznego ukształtowania,
  - b) wysokość ogrodzenia do 3,10 m,
  - c) stosować przęsła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 50% powierzchni przęsła.

§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania dachów i ich geometrii:

- 1) dopuszcza się dachy płaskie,
- 2) dopuszcza się kształt dachu wynikający z technologii funkcji,
- 3) przy dachach spadzistych obowiązują jednakowe spadki połaci dachu oraz symetryczny układ głównych połaci nad poszczególnymi częściami budynku.

§ 10. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 11. 1. Obszar objęty planem przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 położony jest poza granicami potencjalnego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000.

§ 12. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 US,U** dopuszcza się niwelację terenu w celu:

- 1) tworzenie sztucznych zbiorników wodnych,
- 2) tworzenie sztucznych pagórków.

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

- 1) zaliczenie terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1US,U** do terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

§ 14. 1. Dla parkingów ustala się wymóg podczyszczania wód deszczowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych przed ich odprowadzeniem do odbiornika oraz zabezpieczenie środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.

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

#### **Rozdział 5.**

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

§ 16. 1. W obszarze objętym planem nie występują obiekty i tereny objęte ochroną prawną ze względu na przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 17. 1. Na obszarze przestrzeni publicznej zakazuje się lokalizacji wolnostojących plansz reklamowych i informacyjnych nie związanych z funkcją terenu.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 18. 1. Dla **terenu rolniczego** - rezerwy terenu dla drogi wojewódzkiej nr 351 oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 35,0 m,
- 2) pozostałych parametrów nie ustala się.

§ 19. 1. Dla **terenu sportu i rekreacji i terenu usług** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 US,U** ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od **R** – 20,0 m od linii rozgraniczającej,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od istniejącej drogi dojazdowej – 8,0 m od linii rozgraniczającej,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,25,

- 4) minimalna / maksymalna intensywność zabudowy działki – 0,25 / 0,60,
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki - 0,40,
- 6) maksymalna wysokość budynku – 15,0 m,
- 7) maksymalna szerokość głównej bryły budynku – wynika z technologii funkcji,
- 8) kąt nachylenia połaci dachów stromych – do 45°.

**§ 20. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, jako funkcji dopuszczalnej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 US,U** ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od **R** – 20,0 m od linii rozgraniczającej,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi dojazdowej – 8,0 m od linii rozgraniczającej,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,25,
- 4) minimalna / maksymalna intensywność zabudowy działki – 0,25 / 0,60,
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki - 0,40,
- 6) maksymalna wysokość budynku – 9,0 m,
- 7) maksymalna szerokość głównej bryły budynku – 13,0 m,
- 8) kąt nachylenia połaci dachu – 20°÷35°

**§ 21. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych** jako funkcji dopuszczalnej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 US,U** ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość linii rozgraniczających - 10,0 m.

## **Rozdział 8.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.**

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

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.**

**§ 23. 1.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1US,U** ustala się następujące parametry:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielonych działek – 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalne szerokości frontu działki - 30,0 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się w granicach od 65° do 90°.

## **Rozdział 10.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 24. 1.** Na **terenach rolniczych** - rezerwie terenu dla drogi wojewódzkiej nr 351 oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej, w tym budynków mieszkalnych zabudowy zagrodowej.

## **Rozdział 11.**

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

§ 25. 1. Wjazd na **teren sportu i rekreacji i teren usług** ustala się z istniejącej drogi dojazdowej, przebiegającej poza granicami obszaru objętego planem.

2. Docelowo wjazd na **teren sportu i rekreacji i teren usług** ustala się również z drogi wojewódzkiej nr 351 (po jej zrealizowaniu).

§ 26. 1. Minimalną liczbę miejsc postojowych (m.p.) na działkach budowlanych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) obiekty sportowo-rekreacyjne - 1 m.p./100m<sup>2</sup> p.u.,
- 2) kościół, biura, obiekty handlowe - 1m.p./50m<sup>2</sup>,
- 3) motele (bungalowy) i inne usługi turystyczne - 1 m.p./4 łóżka,
- 4) restauracje, kawiarnie -1 m.p./5 miejsc konsumpcyjnych,
- 5) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./1 działkę.

§ 27. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę wody poprzez zbiorowy system zaopatrzenia w wodę.

§ 28. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków.

§ 29. 1. Ustala się usuwanie i utylizację odpadów komunalnych przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 30. 1. Ustala się dostawę energii elektrycznej przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z indywidualnych i niekonwencjonalnych źródeł.

3. W obszarze planu dopuszcza lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym telekomunikacyjnych,
- 2) sieci przedsiębiorstw energetycznych – dystrybucyjnych i przesyłowych,
- 3) niekonwencjonalnych źródeł energii.

§ 31. 1. Ustala się dostawę gazu do celów gospodarczych i grzewczych przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 32. 1. Ustala się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne, grupowe lub z dala czynne instalacje grzewcze przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 33. 1. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.

## **Rozdział 12.**

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

§ 34. 1. W granicach obszaru objętego planem nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

### **Rozdział 13.**

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

§ 35. 1. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.


### **Rozdział 14.**

#### **Przepisy końcowe.**

§ 36. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pieńsk.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Pieńsku



**Grażyna Łagowska**





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr  
XXXIX/232/2013  
Rady Miejskiej w Pieńsku  
z dnia 25 września 2013 r.

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

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2012.647) Rada Miejska w Pieńsku rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** W związku z brakiem uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 108/3 i 108/4 położonych w Pieńsku obr. IV wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko w dniach od 20.08.2013 r. do 10.09.2013 r. oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

XXXIX/232/2013

Rady Miejskiej w Pieńsku

z dnia 25 września 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania.**

§ 1. 1. Ustala się finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, w kwocie około 290.000,00 zł netto.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) budowa sieci wodociągowej o długości około 1.100 m,
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej o długości około 1.100 m.

3. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą:

- 1) środki własne gminy, w tym zapisane w wieloletnim planie inwestycyjnym na lata 2014-2016,
- 2) kredyty i pożyczki bankowe.

§ 2. Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych, nie wymienionych w § 1 ust. 3,

§ 3. Wykorzystanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pieńsk.