

**UCHWAŁA NR XIX/147/2020
RADY MIEJSKIEJ W PIEŃSKU**

z dnia 24 września 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru miasta Pieńsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr V/48/2019 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pieńsk, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pieńsk przyjętego Uchwałą Nr XI/92/95 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 5 czerwca 1995 r. wraz z późniejszymi zmianami, Rada Miejska w Pieńsku uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pieńsk, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczania.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarni;
- 3) **elementy technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym;
- 4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne dystrybucyjne przewody, urządzenia lub obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne lub telekomunikacyjne;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym elewacja po zewnętrznym obrysie ściany budynku oraz żaden element

projektowanej elektrowni fotowoltaicznej, z wyłączeniem inwestycji sieciowych z zakresu infrastruktury technicznej;

- 6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;
- 7) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 10) **uchwała** – niniejsza uchwała;
- 11) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany i zadaszenia;
- 12) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 4. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) granice terenów pod budowę urządzeń o mocy przekraczającej 100 kW, tożsame z granicami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń;
- 6) granice strefy ochronnej od linii elektroenergetycznych;
- 7) wymiary.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) **tereny ogniw fotowoltaicznych** rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano urządzenia służące do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, wytwarzające energię z promieniowania słonecznego z zastosowaniem ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW wraz z obiektami towarzyszącymi, tj. budynkami technicznymi, parkingami, placami, dojściami i dojazdami, oznaczone na rysunku planu symbolem P-E;
- 2) **obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi** rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia produkcji przemysłowej, transportu i logistyki, składów i magazynów oraz usługi, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U;
- 3) **wody powierzchniowe śródlądowe** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 4) **zielen** rozumiana jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze ochronnym, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
- 5) **drogi wewnętrzne** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej: 30%.

§ 7. Na obszarze objętym planem:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległościach:
 - a) 6,0 m od terenu 1KDW,
 - b) 6,0 m dróg zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 8. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu oraz funkcję:

- 1) zachowanie istniejących parametrów i funkcji;
- 2) remont, przebudowę;
- 3) rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy, z zachowaniem linii zabudowy;
- 4) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 9. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń.

§ 10. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody obowiązują następujące ustalenia:

- 1) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Ustala się strefę ochronną oznaczoną na rysunku planu:

- 1) w odległości 7,5 m od osi istniejącej linii energetycznej średniego napięcia, w każdą stronę od tej osi;
- 2) w odległości 20,0 m od osi istniejącej linii energetycznej wysokiego napięcia, w każdą stronę od tej osi.

2. W strefie, o której mowa w ust 1, niezależnie od ustaleń rozdziału 3, obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dostawa wody z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) docelowo odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie i odbiór energii elektrycznej poprzez dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z § 14;
- 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) sieci dystrybucyjne;
- 2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 5) budowę stacji transformatorowych i budowę oraz rozbudowę dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, pod warunkiem nie kolidowania z ustaleniami planu.

§ 13. Na obszarze objętym planem w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na całym obszarze nie dopuszcza się lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru;
- 2) na całym obszarze nie dopuszcza się lokalizacji biogazowni;
- 3) ustala się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW tożsame z granicą ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w granicach o których mowa w pkt 3 obowiązuje zakaz sytuowania zagospodarowania kolidującego z funkcjonowaniem tych urządzeń.

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) dla usług - 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 2) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 3) dla terenów ogniw fotowoltaicznych nie ustala się ilości miejsc do parkowania;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów w obszarze planu z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 obowiązują w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 15, na każde 15 miejsc.

3. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania:

- 1) dopuszcza się otwarty parking terenowy;
- 2) dopuszcza się garaże wbudowane i wolnostojące;
- 3) obowiązuje lokalizacja na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P-E, 2P-E, 3P-E, 4P-E, 5P-E** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogniw fotowoltaicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m;
- 2) dla budynków dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla budynków dachy jednospadowe i płaskie.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy (dotyczy budynków) nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,2;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) lokalizacja ogniw fotowoltaicznych o łącznej mocy przekraczającej 100 kW.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dla terenu 1P-E z dróg zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) dla terenu 2P-E z terenu 1KDW oraz z dróg zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem;
- 3) dla terenu 3P-E z drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
- 4) dla terenu 4P-E z drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
- 5) dla terenu 5P-E z dróg zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U**, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składów i magazynów oraz usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny ogniw fotowoltaicznych, infrastruktura techniczna.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 15,0 m;
- 2) dachy:
 - a) symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°;
 - b) dachy płaskie;

3. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe lub gospodarcze, wiaty, altany i zadaszenia o wysokości nie większej niż 6,0 m;
- 2) dla budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan i zadaszeń dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 10° i nie większym niż 45°;

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów drogi 1KDW.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Z**, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zieleń.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy budynków.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 400 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15,0 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia wodne i obiekty mostowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW**, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu 6,0 m z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) chodnik;

2) elementy technicznego wyposażenia drogi;

3) zieleń przydrożną.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

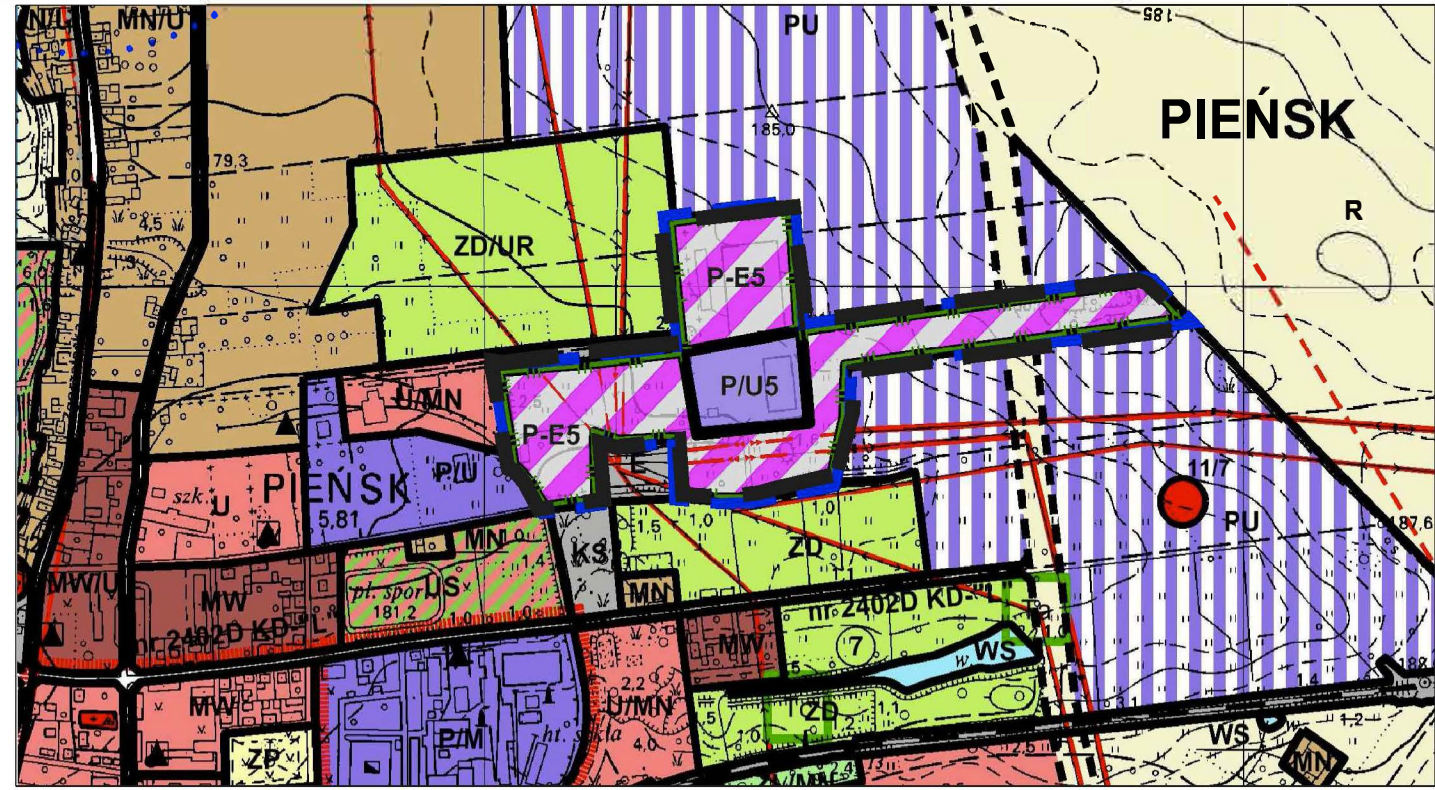
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pieńsk.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Lukasz Brodziak

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PIENSK

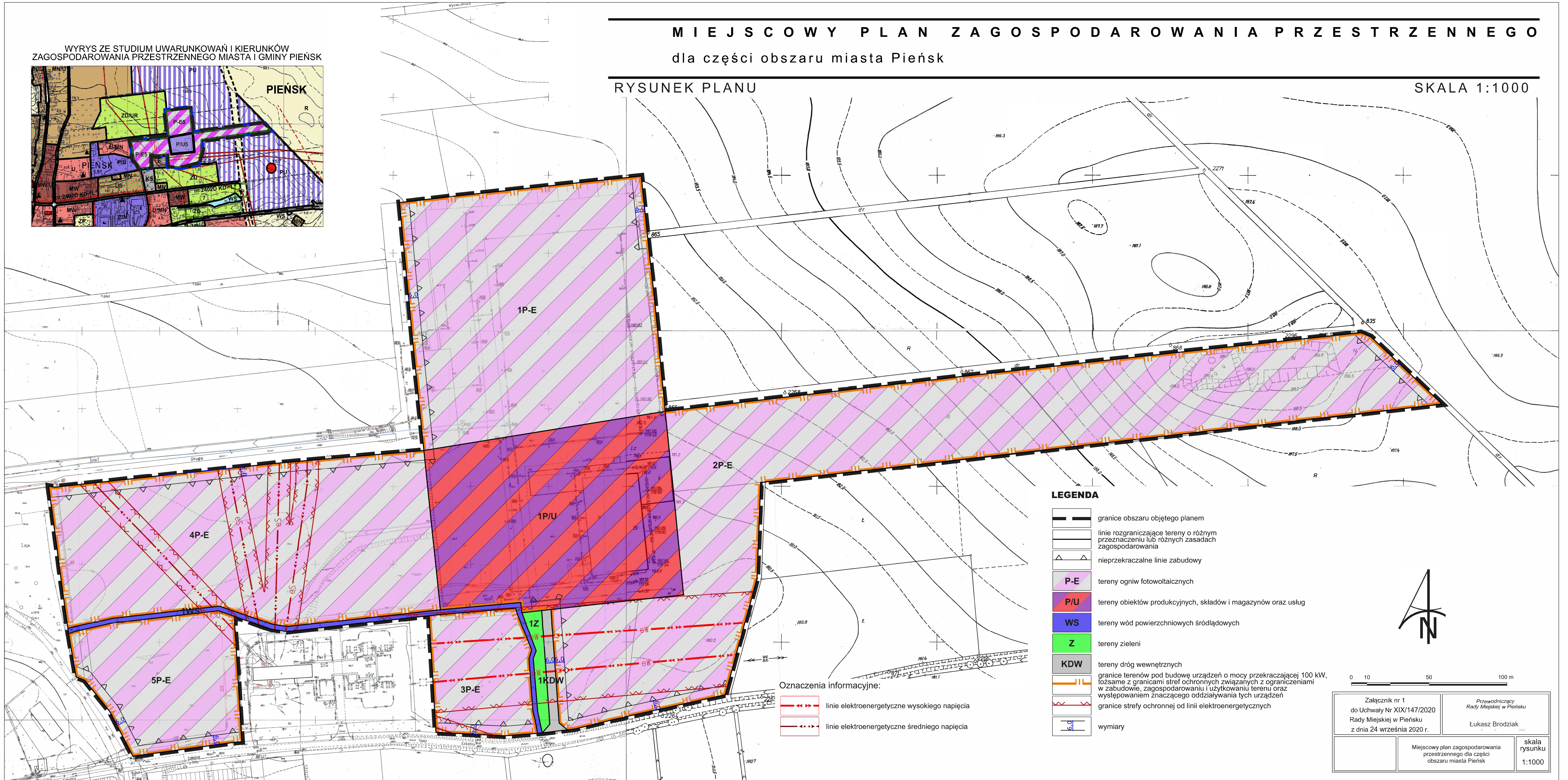


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla części obszaru miasta Pięńsk

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/147/2020
Rady Miejskiej w Pińsku
z dnia 24 września 2020 r.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych
do projektu planu**

Ze względu na brak uwag podlegających rozstrzygnięciu Rada Miejska w Pińsku nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/147/2020
Rady Miejskiej w Pieńsku
z dnia 24 września 2020 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

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Pieńsku stwierdza, że:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz kosztów wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego należących do zadań własnych gminy.