

UCHWAŁA NR XXIV/199/2021
Rady Miejskiej w Pieńsku
z dnia 25 marca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu aktywności gospodarczych w obrębie geodezyjnym Strzelno gmina Pieńsk.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11) i w związku z uchwałą Nr XXIX/156/2017 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywności gospodarczych w obrębie geodezyjnym Strzelno gmina Pieńsk, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego 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, uchwala się, co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

Rozdział 1
Zasady ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywności gospodarczych w obrębie geodezyjnym Strzelno gmina Pieńsk, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje wschodnią część obrębu geodezyjnego Strzelno, zajmując powierzchnię około 10,1 ha.

2. Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, będący integralną częścią niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywności gospodarczych w obrębie geodezyjnym Strzelno gmina Pieńsk. Rysunek planu miejscowego” – **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – **załącznik nr 3**.

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny, oznaczoną odpowiednim symbolem, o którym mowa w §2 ust. 1 pkt 8, o danym przeznaczeniu terenu, z zastrzeżeniem, że termin „teren” zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały zdefiniowane lub określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje lub określenia;
- 2) **wysokości** – należy przez to rozumieć:
 - a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionową odległość od górnego punktu najwyżej położonej części tego obiektu do powierzchni gruntu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu,
 - c) w przypadku urządzeń technicznych i ich zespołów usytuowanych na budynkach – pionową odległość od najniższego do najwyższego punktu tego urządzenia lub zespołu urządzeń wraz z elementami mocującymi te urządzenia;
- 3) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin,

zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te regulacje.

5. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na fakt, że takie dobra nie zostały dotychczas zidentyfikowane na obszarze planu miejscowego;
- 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 - gdyż obszary takie nie występują w zasięgu obszaru planu miejscowego;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego obszarów i obiektów wymagających rehabilitacji;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na to, że nie ma odpowiednich przesłanek do ich ustalania na obszarze planu miejscowego;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – ze względu na nie dopuszczenie tego typu obiektów budowlanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 - ze względu na to, że te inwestycje nie są przewidziane na obszarze planu miejscowego;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na to, że nie ma odpowiednich przesłanek do ich ustalania na obszarze planu miejscowego;
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej – ze względu na to, że pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne nie występują na obszarze planu miejscowego;
- 10) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego tego typu obiektów.

§ 2. 1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące oznaczenia, umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

- 1) **granica obszaru objętego planem miejscowym wraz z towarzyszącą jej linią rozgraniczającą tereny**; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca tereny, o której dalej mowa w pkt 2, przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego; granica ta określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, zwana także linią rozgraniczającą tereny;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;
- 4) **oznaczenie szerokości drogi**;
- 5) **oznaczenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny**;
- 6) **granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” obserwacji archeologicznej**;
- 7) **granica strefy ochronnej dla obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW**;
- 8) **symbole terenów służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu miejscowego i składające się z dwóch członów oddzielonych kropką**:
 - a) pierwszy człon tworzy liczba, będąca numerem porządkowym w ramach danego przeznaczenia terenu,

b) drugi człon tworzą litery, będące symbolem danego przeznaczenia terenu.

2. Elementy rysunku planu miejscowego niewymienione w ust. 1 oraz występujące poza granicami obszaru planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie określają lokalizacji obowiązujących ustaleń niniejszej uchwały.

Dział II **Przepisy szczegółowe**

Rozdział 1 **Przeznaczenie terenu**

§ 3.1. Tereny oznaczone symbolem „UP” przeznacza się dla parku magazynowo-usługowo-produkcyjnego, na którym dopuszcza się następujące funkcje:

- 1) handel;
- 2) usługi;
- 3) biura;
- 4) produkcja;
- 5) bazy;
- 6) składy;
- 7) magazyny;
- 8) place składowe;
- 9) stacje paliw płynnych, a także samodzielne stacje gazu płynnego;
- 10) logistyka;
- 11) obiekty badawczo-rozwojowe i naukowe;
- 12) obiekty infrastruktury technicznej oraz urządzenia lub ich zespoły wytwarzające energię ze źródeł energii odnawialnej, zgodnie z regulacjami §11;
- 13) zieleń, w tym izolacyjna i osłonowa, i obiekty małej architektury;
- 14) miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych w formie:
 - a) garaży, w tym stanowiących części innych budynków,
 - b) parkingów terenowych.

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, na terenach oznaczonych symbolem „UP” dopuszcza się obiekty towarzyszące temu przeznaczeniu.

3. Na terenach oznaczonych symbolem „UP” użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 nie może zająć więcej niż 40% powierzchni terenu.

4. Na terenach oznaczonych symbolem „UP” ustala się gabaryty budynków, poprzez określenie następujących ich parametrów:

- 1) powierzchnia zabudowy budynku nie może przekroczyć 60000 m²;
- 2) wysokość budynku nie może przekroczyć:
 - a) 8 m – na terenach „1.UP” i „2.UP”,
 - b) 16 m – na terenie „3.UP”,
 - c) 30 m – na terenie „4.UP”;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 4;
- 4) dachy budynków z połaciami o nachyleniu do 30°, w tym płaskie, przy czym dopuszcza się pokrycie do 15% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób.

5. Na terenach oznaczonych symbolem „UP” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:

- 1) 12% powierzchni terenu „1.UP” i „2.UP”;
- 2) 80% powierzchni terenu „3.UP”;
- 3) 50% powierzchni terenu „4.UP”.

6. Na terenach oznaczonych symbolem „UP” w przypadku lokalizowania budynków, ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) minimalną – 0,01;

2) maksymalną – 2,4.

7. Na terenach oznaczonych symbolem „UP” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska i przyrody, a także granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych i nie wymienionych w innych paragrafach

§ 4. 1. Działalność prowadzona na obszarze planu miejscowego nie może naruszać standardów jakości środowiska w stosunku do nieruchomości, do których prowadzący tę działalność nie posiada odpowiednich tytułów prawnych.

2. Obszar planu miejscowego położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnętrznośudecka Bolesławiec”, w granicach którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Należy zapewnić ochronę korytarza ekologicznego cieką Czarna Mała poprzez utrzymanie jego ciągłości i zapewnienie możliwości migracji zwierząt, w szczególności wzdłuż południowych granic obszaru planu miejscowego.

4. Dopuszcza się budowę i przebudowę zbiorników wodnych na terenach oznaczonych symbolem „UP”, pod warunkiem, że powierzchnia zbiornika nie będzie przekraczać 30% powierzchni terenu, na którym zostaną zrealizowane.

5. Jeżeli tereny lub ich części są lub zostaną faktycznie zagospodarowane pod funkcje i na cele, dla których w przepisach o ochronie środowiska określono dopuszczalne poziomy hałasu, to obszary z takim faktycznym zagospodarowaniem podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie środowiska.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” obserwacji archeologicznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego.

2. Na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej „OW” obserwacji archeologicznej ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem i znajdujące się w nich zabytki archeologiczne.

3. Roboty budowlane i roboty ziemne prowadzone w obszarze planu miejscowego nie mogą doprowadzić do zniszczenia potencjalnie występujących zabytków archeologicznych; w szczególności należy w tym zakresie zachować ostrożność w odniesieniu do strefy ochrony konserwatorskiej „OW” obserwacji archeologicznej.

4. Roboty budowlane i roboty ziemne prowadzone na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej „OW” obserwacji archeologicznej mogą podlegać ograniczeniom wynikającym z przepisów o ochronie zabytków, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych.

5. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych, prac ziemnych lub odkrytych przypadkowo należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 4

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. 1. Lokalizacja i rozbudowa budynków oraz ich części jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem innych ustępów niniejszego paragrafu.

2. Z nieprzekraczalną linią zabudowy wiąże się następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się jej przekraczania budynkami i ich częściami, z zastrzeżeniem następnych punktów;
- 2) jeżeli nie spowoduje to przekroczenia linii rozgraniczającej tereny oraz zbliżenia na odległość mniejszą niż 12 m od granicy lasu, dopuszcza się wykroczenie na odległość do 2 m od przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) elementami budynku, które w całości są zlokalizowane pod powierzchnią gruntu oraz tarasami, schodami i podestami usytuowanymi na gruncie,
 - b) zadaszzeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 1 m².

4. Na obszarze planu miejscowego – z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz dopuszczeń wynikających z odrębnych przepisów – dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem „UP”, z wyjątkiem odcinków granic działek pokrywających się z liniami rozgraniczającymi tereny inne niż oznaczone symbolem „UP”.

5. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków w odległości 5 m od linii brzegów zbiorników wodnych.

6. Ustala się, że linie rozgraniczające tereny są liniami zabudowy dla obiektów budowlanych nie będących budynkami; dopuszcza się przekraczanie tych linii tylko takimi obiektami, których lokalizacja nie została zakazana po którejś ze stron tych linii, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

7. Ustala się następujące maksymalne wysokości określające gabaryty obiektów budowlanych niebędących budynkami, usytuowanych na gruncie:

- 1) dla budowli pionowych takich jak wieże, maszty i słupy:
 - a) dla wolno stojących budowli pionowych – 49 m,
 - b) dla słupów będących częścią obiektów liniowych sieci elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć – 45 m,
 - c) dla słupów będących częścią obiektów liniowych innych niż sieci elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć – 15 m;
- 2) dla budowli nie wymienionych w pkt 1:
 - a) na terenach bez zakazu lokalizacji budynków – wysokość taką, jaka została ustalona dla zabudowy na danym terenie,
 - b) na terenach i obszarach innych niż wymienione w lit. a – 9 m;
- 3) dla innych obiektów budowlanych – 7 m.

8. Wysokość urządzeń technicznych i ich zespołów usytuowanych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków.

9. Dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu od 0° do 80° w odniesieniu do tymczasowych obiektów budowlanych.

10. Regulacje określające formy dachów w zabudowie należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki i kontenerowe stacje transformatorowe, z zastrzeżeniem poprzedniego ustępu.

11. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, wolno stojących słupów ogłoszeniowych, wolno stojących tablic ogłoszeniowych oraz tymczasowych obiektów

usługowo-handlowych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej.

12. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych na terenach o przeznaczeniu innym niż rolne lub leśne

§ 7. 1. Linie rozgraniczające tereny mogą stanowić równocześnie granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Układ granic nieruchomości, powstały w wyniku scalania i podziału, ma umożliwiać przeznaczenie, zabudowę i zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

3. Nowo wydzielane nieruchomości, wyznaczone w wyniku scalania i podziału nieruchomości, muszą spełniać następujące parametry:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 10°.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nie określone w innych paragrafach

§ 8. 1. Granica planu miejscowego stanowi granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Na obszarze planu miejscowego zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
- 2) kempingów i pól biwakowych;
- 3) obiektów służących działalności rolniczej i budowni rolniczych, z wyłączeniem takich, które towarzyszą instalacjom wytwarzającym energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów;
- 4) spielarni zwłok oraz spalarni odpadów.

Rozdział 7

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 9. 1. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się – przed rozpoczęciem wprowadzania określonego w planie miejscowym przeznaczenia wiążącego się z zabudową, nie dłużej jednak niż do 1 stycznia 2040 r. – użytkowanie niezagospodarowanych w sposób docelowy obszarów w formie zaplecza prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie.

2. W ramach tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, o których mowa w ust. 1, zakazuje się wznoszenia budynków.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej a także wiążące się z nimi szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 10. 1. Powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym – na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi – ustala się w oparciu o drogę klasy lokalnej oznaczoną symbolem „1.KDL”, która ma stanowić połączenie z drogą krajową nr 94 realizowane poza granicami obszaru planu miejscowego.

2. Teren oznaczony symbolem „**1.KDGP**”, stanowiący poszerzenie drogi krajowej nr 94, przeznaczają się dla **drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego**.

3. W odniesieniu do terenu „**1.KDGP**” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się wiaty przystankowe i zatoki autobusowe;
- 3) w zakresie wymaganych parametrów:
 - a) minimalna liczba chodników – 0,
 - b) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,7 m.

4. Teren oznaczony symbolem „**1.KDL**” przeznaczają się dla **drogi publicznej klasy lokalnej**.

5. W odniesieniu do terenu „**1.KDL**” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się wiaty przystankowe i zatoki autobusowe;
- 3) w zakresie wymaganych parametrów:
 - a) minimalna liczba pasów ruchu w jezdni – 2,
 - b) minimalna liczba wyodrębnionych od jezdni chodników – 1,
 - c) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,6 m.

6. Teren oznaczony symbolem „**1.KDW**” przeznaczają się dla **drogi wewnętrznej**.

7. W odniesieniu do terenu „**1.KDW**” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się wiaty przystankowe i zatoki autobusowe;
- 3) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, w tym rzędów drzew, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną tych terenów;
- 4) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń i innych urządzeń, które utrudniałyby:
 - a) ruch pieszzy i rowerowy,
 - b) sytuowanie sieci uzbrojenia terenu;
- 5) w zakresie wymaganych parametrów:
 - a) minimalna liczba pasów ruchu w jezdni – 1,
 - b) minimalna liczba wyodrębnionych od jezdni chodników – 0,
 - c) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,5 m.

8. Szerokość dróg, z zastrzeżeniem następnego ustępu, określa rysunek planu miejscowego.

9. Ustala się minimalną szerokość dla dojazdów realizowanych na terenach oznaczonych symbolem „UP” – 5 m.

10. Dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów pieszych i ciągów rowerowych w sposób umożliwiający zapewnienie bezpieczeństwa ich użytkowników.

11. Ustala się, że minimalnym wskaźnikiem liczby miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych jest 1 miejsce parkingowe na 200 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 stanowiska pracy.

12. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 16-40;
- 3) 3 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk do parkowania, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

13. Ustala się, że minimalnym wskaźnikiem liczby miejsc parkingowych dla rowerów jest 1 miejsce do parkowania na 5 stanowisk pracy.

14. Na terenach oznaczonych symbolami „KDGP”, „KDL” i „KDW” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 0,1% powierzchni działki budowlanej.

§ 11.1. W zakresie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym obowiązują następujące ustalenia – przy uwzględnieniu przepisów odrębnych:

- 1) dopuszcza się realizację, modernizację i przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym mogą być one lokalizowane zarówno jako podziemne i jako nadziemne, a także zarówno jako rozwiązania indywidualne, jak i powiązane z systemami zewnętrznymi;
- 2) podłączenie sieci infrastruktury technicznej dopuszczonej na obszarze planu miejscowego do zewnętrznych systemów infrastruktury technicznej nie może powodować zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych zewnętrznych systemów;
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię ze źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem, że:
 - a) zakazuje się lokalizowania urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, 284, 568 i 695);
 - b) w zakresie urządzeń lub ich zespołów o łącznej mocy zainstalowanej przekraczającej 100 kW:
 - na terenach oznaczonych symbolem „UP” dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, aerotermalną i geotermalną oraz instalacji wytwarzające energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,
 - nie mogą one powodować przekroczenia standardów jakości środowiska ani wprowadzać ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu na innych nieruchomościach niż te, na których zostały usytuowane,
 - strefy ochronne dla obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW ustala się w zasięgu terenów, na których te urządzenia będą lokalizowane, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego;
- 4) wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone, zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi, w urządzenia służące do gromadzenia lub magazynowania odpadów.

2. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz formowania hałd i nasypów w sposób, który zagrażałby właściwemu funkcjonowaniu sieci uzbrojenia terenu oraz ograniczał do nich dostęp.

3. Należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla nadzorowania i wykonywania właściwej ich eksploatacji.

4. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że obszar ma być wyposażony co najmniej w instalacje elektroenergetyczne, przy uwzględnieniu innych wymagań określonych w przepisach odrębnych.

5. Przy realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, które mogłyby utrudniać migracje zwierząt, należy na trasach tych sieci wykonywać odpowiednie – umożliwiające te migracje – przepusty lub wiadukty.

Rozdział 9

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 12. Na obszarze planu miejscowego obowiązuje 30% stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dział III

Przepisy końcowe

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

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

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXIV/199/2021
Rady Miejskiej w Pieńsku
z dnia 25 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
złożonych do projektu planu miejscowego

W ustawowym terminie dotyczącym wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywności gospodarczych w obrębie geodezyjnym Strzelno gmina Pieńsk. tj. od dnia 12 listopada 2020 roku do 10 grudnia 2020 roku oraz w okresie oczekiwania na uwagi tj. do dnia 28 grudnia 2020 r. nie została wniesiona żadna uwaga do projektu planu miejscowego.

Wobec braku uwag do powyższego projektu planu miejscowego Rada Miejska w Pieńsku nie dokonuje rozstrzygnięć o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471. 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, 1622, 1649, 2020, z 2020 r. poz. 284, 374, 568, 695, 1175, 2320) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy.

2. Rzeczywisty koszt inwestycji, o których mowa w ust. 1 zostanie określony w wyniku zamówień realizowanych w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z prawem budowlanym, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji: paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła, realizowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1, może być przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg należących do inwestycji, o których mowa w § 1, finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, należących do inwestycji, o których mowa w § 1, będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028), ze środków budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, w tym m.in. gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, 843, 875, 1086, 1378, 1565, z 2021 r. poz. 234, 255).

§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) wpływy od innych podmiotów.

1. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywności gospodarczych w obrębie geodezyjnym Strzelno gmina Pieńsk, zwany dalej „projektem planu”, został zainicjowany Uchwałą Nr XXIX/156/2017 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywności gospodarczych w obrębie geodezyjnym Strzelno gmina Pieńsk.

Projektem planu objęto obszar o całkowitej powierzchni około 10,1 ha, położony w zasięgu obrębu geodezyjnego Strzelno (w południowo-wschodniej części gminy Pieńsk, tuż przy granicy z gminami Nowogrodzic i Węgliniec). Obszar ten obejmuje działki geodezyjne nr 100/10 oraz 247/7, obręb Strzelno.

Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych w obrębie Dłużyna Górna i Strzelno, przyjęty Uchwałą Nr XXXVIII/224/2013 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 27 sierpnia 2013 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 09.09.2013 r. poz. 4935) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Strzelno, przyjęty Uchwałą Nr XXII/184/96 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 03 września 1996 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Jeleniogórskiego nr 48 z dnia 05.11.1996 r., poz. 97), zwane dalej „obowiązującymi planami miejscowymi”.

Obszar projektu planu zlokalizowany jest w pasie pomiędzy autostradą A4 a drogą krajową nr 94, w odległości ok. 16 km od granicy państwa. Taka lokalizacja wydaje się być szczególnie korzystna dla lokalizacji działalności związanych z produkcją, logistyką, transportem oraz innymi aktywnościami gospodarczymi. Do zmiany obowiązujących planów miejscowych przystąpiono przede wszystkim ze względu na potrzeby zmian planowanego dotychczas zagospodarowania wyrażone we wniosku złożonym przez właściciela nieruchomości nr 100/10. Zatem celem projektu planu jest przede wszystkim stworzenie warunków przestrzennych dla rozwoju funkcji gospodarczych z jednoczesnym umożliwieniem realizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych.

2. Główne ustalenia projektu planu, w tym dotyczące sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu opracowano przede wszystkim na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587).

W projekcie planu nie określono następujących obligatoryjnych i fakultatywnych elementów planu, a to z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na fakt, że takie dobra nie zostały dotychczas zidentyfikowane na obszarze planu miejscowego;
- 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 - gdyż obszary takie nie występują w zasięgu obszaru planu miejscowego;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego obszarów i obiektów wymagających rehabilitacji;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na to, że nie ma odpowiednich przesłanek do ich ustalania na obszarze planu miejscowego;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – ze względu na nie dopuszczenie tego typu obiektów budowlanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach

o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 - ze względu na to, że te inwestycje nie są przewidziane na obszarze planu miejscowego;

- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na to, że nie ma odpowiednich przesłanek do ich ustalania na obszarze planu miejscowego;
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej – ze względu na to, że pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne nie występują na obszarze planu miejscowego;
- 10) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego tego typu obiektów.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne.

W projekcie planu wydzielono cztery typy jednostek terenowych (funkcjonalno-przestrzennych), którym przypisano określone przeznaczenia. Planowane zagospodarowanie terenów objętych projektem planu jest odmienne od przewidzianego w obecnie obowiązujących planach miejscowych.

W miejsce dotychczasowej funkcji rolniczej przewidziano realizację parku magazynowo-usługowo-produkcyjnego, uzupełnionego o funkcje infrastrukturalne i komunikacyjne (przeznaczenia terenów: „UP”, „KDGP”, „KDL” i „KDW”). Funkcja ta jest spójną z polityką Gminy Pieńsk wyrażoną w Uchwale Nr XVI/136/2020 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 23 czerwca 2020 r. w sprawie utworzenia Strefy Aktywności Gospodarczej w Strzelnie gmina Pieńsk.

Z uwagi na sąsiedztwo kompleksów leśnych i względy ochrony przeciwpożarowej, projektowaną zabudowę odsunięto na odległość minimum 12 m od granic lasów. Ponadto ze względu na sąsiedztwo cieku Czarna Mała (płynącego w sąsiedztwie wschodnich granic obszaru projektu planu) wprowadzono następujące regulacje mające na celu zapewnienie ciągłości istniejącego korytarza migracji zwierząt:

- 1) wprowadzenie nakazu zapewnienia ochrony korytarza ekologicznego cieku Czarna Mała poprzez zapewnienie jego ciągłości;
- 2) wprowadzenie nakazu wykonywania przepustów lub wiaduktów przy realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, które mogłyby utrudniać migracje zwierząt;
- 3) odsunięcie zabudowy o 20 m od południowych granic obszaru projektu planu dla umożliwienia migracji zwierząt przemieszczających się doliną Czernej Małej.

Z uwagi na potrzebę zapewnienia możliwości obsługi terenów objętych projektem planu w urządzenia infrastruktury technicznej, w projekcie planu dopuszczono możliwość lokalizacji sieci infrastrukturalnych, jednakże pod pewnymi warunkami. Dopuszczono także lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, jednak zakazując urządzeń o mocy przekraczającej 50 kW wykorzystujących do produkcji energii wiatru. W odniesieniu do urządzeń o łącznej mocy zainstalowanej przekraczającej 100 kW dopuszczono ich lokalizowanie na terenach oznaczonych symbolem „UP”. Dopuszczono tam lokalizowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, aerotermalną i geotermalną oraz instalacji wytwarzających energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów. Zastrzeżono, że urządzenia te nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska ani wprowadzać ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu na innych nieruchomościach niż te, na których zostały usytuowane. Jednocześnie przesądza się, że strefy ochronne dla obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW nie mogą wykraczać poza granice terenów, na których będą lokalizowane.

W projekcie planu umożliwiono także budowę i modernizację systemu komunikacji. Struktura funkcjonalno-przestrzenna terenu planowanej inwestycji będzie się opierała na projektowanej drodze klasy lokalnej (1.KDL), o szerokości 18 m i zakończonej placem, który może pełnić funkcję pętli autobusowej. Droga ta nie będzie pełniła funkcji tranzytowej, a jedynie doprowadzającej ruch na teren inwestycji. Ta nowa droga miałaby łączyć teren inwestycji z drogą krajową nr 94 poprzez dodatkowy wlot na istniejącym skrzyżowaniu drogi krajowej z drogą do Czerwonej Wody (ul. Zgorzelecka), położony już poza obszarem projektu planu. Realizacja dodatkowego wlotu do skrzyżowania z drogą krajową będzie wymagała przebudowy istniejącego skrzyżowania, co uwzględniono w projekcie planu poprzez poszerzenie pasa drogi krajowej nr 94 i wyznaczenie terenu „1.KDGP”. Idea obsługi komunikacyjnej obszaru opracowania została szczegółowo przedstawiona w *Projekcie koncepcyjnym. Aneks nr 1 do koncepcji obsługi komunikacyjnej i*

włączenia działki nr 100/10, obręb Strzelno do DK94, opracowanym przez PRO-CAD z Wrocławia w lipcu 2019 r. Dodatkowo na potrzeby analizy możliwości podłączenia komunikacyjnego opracowany został *Projekt koncepcyjny rozbudowy skrzyżowania drogi krajowej nr 94 z drogą prowadzącą na Czerwoną Wodę dla potrzeb obsługi komunikacyjnej działki nr 100/10, obręb Strzelno* (Robert Wardęga, wrzesień 2019 r.). W opracowaniu tym przeanalizowano istniejące i prognozowane natężenia ruchu, wnioskując, że zaproponowana rozbudowa istniejącego skrzyżowania DK94 z drogą na Czerwoną Wodę o dodatkowy, południowy wlot nie pogorszy występujących warunków ruchu, w horyzoncie czasowym sięgającym 2036 r. Przedmiotowe rozwiązanie komunikacyjne zostało pozytywnie zaopiniowane przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad we Wrocławiu pismem z dnia 20.03.2020 r. (O.WR.Z-3.424.26.2019.8.ab).

Obsługę komunikacyjną obszaru inwestycji przejmą niewyznaczone na rysunku projektu planu dojazdu o szerokości minimum 5 m. W projekcie planu wyznaczono także drogę wewnętrzną „I.KDW”, która ma zapewnić dojazd do kompleksów leśnych położonych na zachodzie.

O szerokości dróg przesądzono, określając na rysunku projektu planu linie rozgraniczające terenów dla dróg. Dodatkowo na rysunku projektu planu dodano oznaczenie wskazujące szerokość dróg wyznaczonych na rysunku. Dla wypełnienia obowiązku prawnego, w projekcie planu ustalono ponadto inne parametry dróg, tj.: minimalną liczbę pasów ruchu w jezdni, minimalną liczbę chodników oraz minimalną wysokość skrajni drogi.

Na obszarze objętym projektem planu nie występują grunty rolne klas bonitacyjnych I-III ani grunty leśne. Nie było zatem potrzeby uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, z 2020 r. poz. 471).

W projekcie planu uwzględniono położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnętrznosudecka Bolesławiec”, w granicach którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W celu ograniczenia zagrożeń podtopieniami oraz wzmocnienia retencji wodnej w projekcie planu dopuszczono możliwość budowy niewielkich zbiorników wodnych, które mają służyć ograniczaniu odpływu wody ze zlewni, ale także zmniejszeniu zagrożenia podtopieniami. Ograniczono wielkość zbiorników do 30% powierzchni terenu, na którym zostaną zrealizowane. Warunek ten podkreśla uzupełniający charakter takiego zagospodarowania i stanowi zabezpieczenie przed zmianą przeznaczenia terenu w stosunku do przeznaczenia określonego dla tych terenów w przepisach szczegółowych uchwały.

Przy sporządzeniu projektu planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, aby nowe zainwestowanie uwzględniało wszelkie występujące uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez:
 - a) określenie zasad kształtowania nowej zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in. poprzez:
 - a) wprowadzenie regulacji zawartych w Rozdziale 2 w Dziale I, w tym między innymi:
 - uwzględnienie położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnętrznosudecka Bolesławiec”,
 - uwzględnienie potrzeb ochrony korytarza ekologicznego cieków „Czarna Mała” oraz ciągłości korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadregionalnym,
 - b) uwzględnienie sąsiedztwa lasów,
 - c) wprowadzenie możliwości budowy i przebudowy zbiorników wodnych, których zadaniem będzie zwiększenie retencji obszaru oraz przeciwdziałanie podtopieniom;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez:
 - a) wprowadzenie regulacji służących ochronie stanowiska archeologicznego,
 - b) objęcie ochroną nawarstwień archeologicznych związanych z historycznym osadnictwem poprzez wyznaczenie strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - c) stwierdzenie braku występowania dóbr kultury współczesnej na obszarze projektu planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych m.in. poprzez wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez:
 - a) wykorzystanie położenia w sąsiedztwie ważnej trasy komunikacyjnej sprzyjającej lokalizowaniu funkcji gospodarczych,
 - b) szczegółowe wyznaczenie sieci układu komunikacyjnego obsługującego nowe tereny inwestycyjne, w taki sposób, aby minimalizowana była transportochłonność układu, a jednocześnie w maksymalnym stopniu wykorzystana była możliwość zabudowy przestrzeni,
 - c) umożliwienie realizacji zainwestowania technicznego na gruntach rolnych o niewielkich walorach produkcyjnych;
- 7) prawo własności m.in. poprzez:
 - a) przeznaczenie terenu pod funkcje wnioskowane przez właściciela nieruchomości,
 - b) regulację stanowiącą, że działalność prowadzona na obszarze planu miejscowego nie może naruszać standardów jakości środowiska w stosunku do nieruchomości, do których prowadzący tę działalność nie posiada odpowiednich tytułów prawnych;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa m.in. poprzez wprowadzenie takiego zagospodarowania, które nie wpłynie niekorzystnie na obronność i bezpieczeństwo państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego m.in. poprzez:
 - a) wprowadzenie możliwości rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – choć w ograniczonym zakresie,
 - b) wprowadzenie większości regulacji w Rozdziale 8 w Dziale I;
- 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w § 11 projektu planu;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez:
 - a) obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym o możliwości składania uwag i wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami,
 - b) obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym o możliwości składania wniosków i uwag - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych m.in. poprzez:
 - a) odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - b) udostępnianie zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności m.in. poprzez:
 - a) uwzględnienie położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnętrznosudecka Bolesławiec”,
 - b) dopuszczenie realizacji niewielkich zbiorników wodnych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) ważne były interesy: publiczny i prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez m.in.:
 - a) wzięcie pod uwagę ustaleń obowiązującego planu miejscowego,
 - b) uwzględnienie wniosku właściciela nieruchomości, któremu dotychczasowe ustalenia planu miejscowego uniemożliwiały realizację zamierzeń inwestycyjnych;
- 2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania projektu planu, takich jak: analiza uwarunkowań własnościowych, analiza ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych, inwentaryzacja urbanistyczna, prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Dopuszczając nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez usytuowanie nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejącej ważnej trasy komunikacyjnej;

2) zaplanowania rozwiązań komunikacyjnych umożliwiających wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako alternatywnego środka transportu (pętla autobusowa);

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych parkingów dla rowerów oraz poprzez dopuszczenie możliwości lokalizacji ciągów rowerowych.

3. Odniesienie do innych regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.1. Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W uchwale Nr XXI/98/2016 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 27 października 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie art. 32 ust. 2 ww. ustawy, uznano wówczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk za wymagające uzupełnienia w zakresie wynikającym z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego, a w zakresie wynikającym z pozostałych punktów art. 10, na zasadzie zmian jednostkowych. Wymagania wynikające z art. 10 ust. 1 zostały uwzględnione w V zmianie Studium, natomiast wymagania jednostkowe dotyczące obszaru projektu planu w VI zmianie Studium. W odniesieniu do aktualności planów miejscowych stwierdzono potrzebę kontynuacji prac nad ich aktualizacją z uwzględnieniem potrzeb rozwoju przestrzennego gminy Pieńsk. A zatem przedmiotowy projekt planu, będący realizacją właśnie takich potrzeb, zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.2. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Przewiduje się, że ustalenia projektu planu wiązać się będą ze wzrostem dochodów do budżetu gminy z tytułu podatków od nowych nieruchomości, które mogą być zabudowane w wyniku realizacji ustaleń tego projektu. Kwestia ta zostanie usankcjonowana dopiero w momencie odbioru wybudowanych budynków na nowych terenach i aktualizacji ewidencji gruntów i budynków. W konsekwencji realizacji ustaleń projektu planu pojawią się pośrednio także dochody z tytułu podatku dochodowego, związane z funkcjonowaniem nowych działalności gospodarczych.

Ustalenia projektu planu mogą także generować koszty związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, głównie sieci komunalnych: wodociągowej i kanalizacyjnej. Realizacja tych urządzeń jest zadaniem własnym gminy, co bezpośrednio wynika z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym. Koszty związane z realizacją systemów komunikacyjnych nie powinny bezpośrednio obciążać budżetu gminy, gdyż z dużym prawdopodobieństwem będą finansowane przez inwestora.

4. Procedura planistyczna i udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu została podjęta w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt planu powinien zostać poddany, aby mógł zostać przedstawiony Radzie Miejskiej w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Pewien zakres obowiązków nałożonych na Burmistrza, który sporządził projekt planu, określony został również w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Obowiązki wynikające z tej ustawy dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu.

W ramach procedury planistycznej Burmistrz zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu planu oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania uwag i wniosków do projektu, poprzez obwieszczenie na gminnej tablicy informacyjnej, ogłoszenie w lokalnej

prasie i w internecie. Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym zawiadomiono o przystąpieniu do prac odpowiednie instytucje i organy wymienione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawach z nią powiązanych, a także inne organy i instytucje nie wymienione w ustawach, a związane z obszarem projektu planu. Następnie Burmistrz sporządził projekt planu rozpatrując równocześnie złożone wnioski. Burmistrz sporządził również prognozę skutków finansowych uchwalenia planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko. Następnie przedłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do zaopiniowania i uzgodnienia odpowiednim instytucjom i organom. Wprowadzono korekty wynikające z treści opinii i stwierdzono brak konieczności ponawiania procedury opiniowania i uzgadniania. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po odpowiednio wcześniejszym ukazaniu się ogłoszenia w lokalnej prasie, obwieszczeń na gminnej i sołeckiej tablicy informacyjnej, jak i w internecie, został w dniach od 12 listopada do 10 grudnia 2020 r. wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona w dniu 27 listopada 2020 r. W trakcie wyłożenia, a także po jego zakończeniu (do 28 grudnia 2020 r.), była możliwość składania uwag dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W terminie przeznaczonym na składanie uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

Następnie Burmistrz przedstawił Radzie Miejskiej projekt planu wraz z wymienionymi poniżej załącznikami, celem głosowania i ewentualnego uchwalenia tego dokumentu:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Pieńsku stwierdziła, że projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk”, przyjętego uchwałą Nr XXIII/188/2021 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 25 lutego 2021 r.