UCHWAŁA NR IV/34/2024
RADY MIEJSKIEJ W PIEŃSKU

z dnia 25 lipca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb geodezyjny Stojanów w gminie Pieńsk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXXII/267/2021 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 28 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb geodezyjny Stojanów w gminie Pieńsk, oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Rady Miasta i Gminy w Pieńsk, zatwierdzonego uchwałą Nr XI/92/95 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 5 czerwca 1995 r. ze zmianami, Rada Miejska w Pieńsku, uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb geodezyjny Stojanów w gminie Pieńsk, o powierzchni około 627,5 ha, zwaną dalej planem, którego granice określono na załączniku nr 1.

2. Załącznikami do uchwały są:
   1) załączniki nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
   2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
   3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
   4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:
   1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
   2) granic 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.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:
   1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
   2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
   3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, budowle, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo i telekomunikację, stanowiące sieci rozdzielcze (związane z

obsługą terenów zabudowy miasta), jak też indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii – mikroinstalacje w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
   a) urządzeń infrastruktury technicznej,
   b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
   c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy będą zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 1m,
   d) wejść i elementów odwodnienia dachu oraz dociepleń, wykraczających do 0,5m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku,
   e) schodów do budynku, pochylni, itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
   f) wiatrołapów i podjazdów dla niepełnosprawnych;
5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;
6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 60% powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach w obrębie działki budowlanej oraz budynku, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
8) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwość, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przekracza swym zasięgiem granic własności działek budowlanych, na których są zlokalizowane, jak też nie wywołują ograniczeń w zagospodarowaniu sąsiednich działek budowlanych.

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

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) obiekty zabytkowe, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną;
5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego;
6) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
7) strefa ochronna terenów kolejowych;
8) przeznaczenia terenu.

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

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

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – **MNW-U**;
3) tereny zabudowy zagrodowej – **RZM**;
4) tereny zabudowy mieszkaniowej lub usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji – **MN-UK-US**;
5) tereny usług sportu i rekreacji – **US**;
6) tereny usług – **U**;
7) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy – **RN**;
8) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy - łąk i pastwisk – **RNL**;
9) tereny lasu – **L**;
10) tereny zieleni naturalnej – **ZN**;
11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
12) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki – **IE**;
13) tereny komunikacji drogowej publicznej– **KD**;
14) tereny drogi zbiorczej – **KDZ**;
15) tereny drogi lokalnej – **KDL**;
16) tereny dróg dojazdowej – **KDD**;
17) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Na całym obszarze planu:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych częściowo lub w całości poza wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością ich remontu, nadbudowy, przebudowy i rozbudowy;
2) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy; przy czym zakaz nie dotyczy budowy klatek schodowych, wind, wiatrołapów, balkonów, podjazdów;
3) w przypadku przekroczenia maksymalnej wysokości zabudowy istniejących budynków i budowli, ustala się utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy;
4) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
5) w przypadku odmiennego kształtu i pokrycia dachu w istniejących budynkach, dopuszcza się jego zachowanie.

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

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

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

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

1) nową zabudowę należy sytuować z uwzględnieniem rozplanowania i usytuowania istniejącej zabudowy wsi oraz określonej na rysunku planu linii zabudowy;
2) formę architektoniczną zabudowy kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych rozwiązań istniejącej wiejskiej zabudowy zabytkowej, głównie w zakresie gabarytów i wysokości kalenicy, proporcji i zasad ukształtowania bryły, geometrii dachów, podziałów architektonicznych, zasad kompozycji elewacji oraz historycznej kolorystyki;
3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji o niskich stopniach nasycenia, maksymalnie dwubarwnej, nie kontrastującej z otaczającą zabudową; dla małych powierzchni elewacji dopuszcza się stosowanie barw o innych stopniach nasycenia;
4) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, drewno, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, okładziny metalowe i szkło;
5) zakaz stosowania kolorów jaskrawych;
6) w przypadku realizacji obiektów usługowych lub produkcyjnych, dopuszcza się dla elewacji wykonywanych w nowszych technologiach, stosowanie barw wynikających z zastosowanego materiału okładziny;
7) zakaz stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding" oraz blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;
8) dla dachów stromych dopuszcza się drobne zadaszenia z kalenicą usytuowaną poprzecznie do głównej połaci dachu i bryły budynku – usytuowane nad ryzalitami stref wejściowych i wjazdowych budynku, a także nad gankami (gankami podcieniowymi), przedsionkami, wybudówkami (wyżkami), galeriami i nad innymi elementami występującymi w zabudowie zabytkowej wsi;
9) dla dachów wielospadowych przewidzieć kalenicę główną (wiodącą), której długość powinna wynosić co najmniej 50 % długości elewacji budynku; w przypadku występowania układu kalenic usytuowanych prostopadle na rzucie budynku, kalenica wzdłuż dłuższego boku powinna wynosić co najmniej 35 % długości elewacji; wzdłuż krótszego boku budynku nie określa się minimalnej długości kalenicy;
10) dach stromy projektowanego nowego budynku lub przebudowywanego, rozbudowywanego i nadbudowywanego, dla którego ustalono wymóg realizacji dachu stromego o parametrach i zasadach kształtowania określonych w ustaleniach planu (w szczególności budynku mieszkalnego, usługowego lub usługowo-mieszkalnego, a także związanego z zabudową zagrodową), powinien obejmować co najmniej 70 % powierzchni zabudowy budynku; na powierzchni zabudowy nie przykrytej dachem stromym dopuszcza się dach płaski lub taras obejmujący garaże, pomieszczenia wchodzące w skład zabudowy mieszkalnej i pomieszczenia usługowe – zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu;
11) maksymalna wysokość dachu płaskiego lub tarasu, o których mowa w pkt 10, nie może przekraczać wysokości okapu budynku i nie więcej niż 5m;
12) stykające się ze sobą sekcje lub segmenty zabudowy zwartej realizować z zachowaniem jednakowych parametrów, dotyczących:
    a) wysokości kalenicy i okapu,
    b) spadku połaci dachu,
    c) materiału pokrycia dachu, sposobu jego ułożenia i koloru;
13) zakaz stosowania jako pokrycia dachów stromych: papy bitumicznej, blachy trapezowej i blachy falistej;
14) lokalizację wolno stojących garaży lub obiektów gospodarczych i wiat (nie połączonych z budynkiem mieszkalnym, usługowym lub usługowo-mieszkalnym) na zapleczu działki, w odległości co najmniej 12m od określonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy;
15) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży.

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

1) w obszarze planu miejscowego ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii poza określonymi w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych i innych wykorzystujących energię promieniowania słonecznego jako wolnostojących, na terenach oznaczonych symbolami: L, ZN, RNL;
3) urządzenia sytuowane na dachach nie mogą naruszać kompozycji elewacji i dachów budynków, w tym kompozycji elewacji i dachów budynków zabytkowych.

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

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

§ 7. 1. Obszar planu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach:
1) Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Pieńska Dolina Nysy Łużyckiej" (PLH020086);
2) Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Bory Dolnośląskie" (PLB020005),

w których obowiązują warunki zagospodarowania, ograniczenia, zakazy i nakazy, określone przepisami odrębnymi.

2. W obszarze planu w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska ustala się:
1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych,
2) zakaz, o którym mowa w pkt. 1 nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji, zaliczonych do inwestycji celu publicznego, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą
3) uciążliwości wynikające z działalności gospodarczej i usługowej, dopuszczone ustaleniami planu, nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą lub usługową posiada tytuł prawny;
4) zachowanie:
   a) zieleni śródpolnej na terenach rolnictwa, terenach zieleni naturalnej (RN, RNL, ZN) oraz towarzyszącą drogom, ciekom (zadrzewienia i zakrzaczenia, ciągi i szpalery drzew, pojedyncze drzewa),
   b) zespołów zieleni tworzących ekosystemy przyrodnicze, na terenach oznaczonych symbolami ZN, L, w tym objętych ochroną na postawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
5) na terenach użytków rolnych w produkcji rolnej, stosowanie zasady „dobrej praktyki rolnej", zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni na terenach przeznaczonych do zabudowy (tzw. zielonej infrastruktury):
1) zespoły zieleni na terenach przeznaczonych do zabudowy należy komponować w nawiązaniu do elementów zagospodarowania działki budowlanej lub układu zabudowy; stosować ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
2) ciągi i zespoły zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;
3) roślinność gatunkowo różnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku; w pasach zieleni izolacyjnej wprowadzać gatunki roślin zimozielonych;
4) zachować wymagana przepisami technicznymi odległości drzew od sieci infrastruktury technicznej; dla linii elektroenergetycznych: minimum 5 m;

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

4. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
1) dla terenów oznaczonych symbolami MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) dla terenów oznaczonych symbolami RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
3) dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U, MN-UK-US - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
4) dla terenów oznaczonych symbolem US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:
1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
2) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:
1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
2) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w §16 - §18.

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

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

9. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła nie spełniających warunków określonych w §21.

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

§ 8. 1. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych poniżej i oznaczonych na rysunku planu:
1) Dom mieszkalno-gospodarczy nr 4 (Stojanówek),mur., 3 ćw. XIX w.;
2) Dom mieszkalno-gospodarczy nr 10, mur., k. XIX w.;
3) Dom mieszkalny nr 12;
4) Dom mieszkalny nr 31;
5) Dom mieszkalny nr 34;
6) Stodoła nr 34;
7) Dom mieszkalny nr 35;
8) Dom mieszkalny nr 41 ,mur., 1899 r.;
9) Stodoła nr 41;
10) Pomnik poległych mieszkańców wsi (Stojanówek), kam., 1918 r.;
11) Pomnik poległych mieszkańców Stojanowa, okres I wojny światowej.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-9, ustala się:

1) ochronę charakterystycznych elementów architektonicznego ukształtowania istniejącego budynku, w tym ukształtowanie bryły budynku, formy dachu, ukształtowanie elewacji i jej rozwiązań materiałowych oraz innych elementów budynku, w tym detalu architektonicznego;
2) przywrócenie utraconych lub zdegradowanych elementów budynku;
3) utrzymanie, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie, historycznego detalu architektonicznego;
4) zakaz zbijania i zasłaniania materiałami ocieplającym historycznych detali na elewacjach oraz zastępowania ich wyrobami sztucznymi
5) stosowanie przy przebudowie, rozbudowie lub remoncie, tradycyjnych i rodzimych materiałów budowlanych i wykończeniowych – zgodnych z dotychczasowym historycznym charakterem zabudowy;
6) zachowanie kształtu, obramienia, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku;
7) jako pokrycie dachowe należy stosować dachówkę ceramiczną, łupek dachowy lub historyczne pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu;
8) zachowanie jednolitego pokrycia dachu dla całego obiektu;
9) nakaz montowania zewnętrznych instalacji technicznych (w tym kominów spalinowych i wentylacyjnych, klimatyzatorów, anten satelitarnych oraz innych urządzeń technicznych, w tym ogniw fotowoltaicznych), w sposób nienaruszający oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji oraz dachów budynków, w tym ich kolorystyki;
10) zakaz możliwości wykonania docieplenia zewnętrznych ścian budynku bez zachowania: charakteru, faktury, oraz stylu istniejących elewacji, proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 10-11, ustala się:
1) utrzymanie obecnej lokalizacji;
2) utrzymanie obecnego kształtu i formy obiektu oraz detalu architektonicznego;
3) stosowanie barwy odtwarzającej kolorystykę oryginalną;
4) utrzymanie zieleni towarzyszącej obiektowi, w stanie nie pogarszającym stanu technicznego obiektu.

4. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której, obowiązują następujące wymogi:
1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
2) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej historycznej architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych);
3) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
4) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
5) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne – błędnych nasadzeń zieleni,

6) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą materiałem oraz wysokością należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane z elementami drewna, metaloplastyki, nie wyższe niż 1,60m);
7) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
8) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione - dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
9) lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe dopuszcza się na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieeksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
10) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu *sidding*);
11) elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu;
12) ustala się wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew.

4. W obszarze planu ujawnia się stanowiska archeologiczne, wskazane na rysunku planu:
1) stanowisko Nr AZP 76-10/1-8 – Ślad osadnictwa – Mezolit;
2) stanowisko Nr AZP 76-10/1-8 – Ślad osadnictwa – Epoka kamienia, Osada – Późne średniowiecze – okres nowożytny;
3) stanowisko Nr AZP 76-09/3-5 – Ślad osadnictwa – Późne średniowiecze – okres nowożytny.

5. W obrębie stanowisk archeologicznych:
1) obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
2) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. Wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. W obszarze planu przestrzeń publiczną stanowią:
1) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
2) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony symbolem KD;
3) tereny dróg, oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD.

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

Rozdział 6
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

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

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

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

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:
1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
2) powierzchnia działek nie mniejsza niż 12m²;
3) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 5m;
4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°, dopuszcza się inną wielkość w przypadkach wynikających z ukształtowania terenu.

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

§ 12. 1. Ustala się:
1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy lub przełożenia oraz z zapewnieniem dostępu na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych;
2) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe, lokalizowanie zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zakaz budowy instalacji, urządzeń oraz budowli powodujących trwałą zmianę stosunków wodnych.

2. Na rysunku planu oznaczono linię elektroenergetyczną o napięciu 20 kV i jej pas technologiczny o szerokości 12 m, tj. po 6 m od osi linii w obu kierunkach.

3. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 1, ustala się:
1) zakaz zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu niezapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii, jak też bezpieczeństwa ludzi;
2) wymagane dla zachowania bezpieczeństwa odległości od linii elektroenergetycznej, związane z pracami budowlanymi i przebywaniem ludzi, określają przepisy odrębne;
3) zakaz lokalizacji zieleni w odległości 3 m od osi linii elektroenergetycznej.

4. Wyznacza się strefę ochronną terenów kolejowych, w odległości 20m od granicy terenów kolejowych, w obrębie, której ustala się:
1) zakaz wykorzystania rowów odwadniających tereny kolejowe;
2) zakaz lokalizacji działalności związanej z produkcją i obrotem (m. in. przebiegiem wzdłuż linii kolejowej nowych gazociągów oraz rurociągów paliw płynnych) substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, trącymi i pylącymi stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego;
3) zakaz prowadzenia magistrali wodociągowych o średnicach większych niż Ø1200 mm;
4) obowiązek zachowania parametrów trójkąta widoczności na istniejących i planowanych skrzyżowaniach dróg z linią kolejową w jednym poziomie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) obowiązek pozostawienia pasa gruntu wzdłuż terenu kolejowego, wolnego od wszelkiego zainwestowania o szerokości 4m liczonych od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (takich jak rów odwadniający, podtorze, podnóże nasypu).

Rozdział 9
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Powiązania z układem zewnętrznym oraz obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem realizowane będą poprzez:
1) drogę zbiorczą (1KDZ) – w ciągu drogi wojewódzkiej nr 351 łączącej DW296 w Jagodzinie ze Zgorzelcem i Jędrzychowicami;
2) drogę lokalną (1KDL);
3) drogi dojazdowe (1KDD – 9KDD);
4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR – 22KR);
5) teren komunikacji drogowej publicznej (1KD);

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

2. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu, które muszą spełniać następujące warunki:
1) szerokość nie może być mniejsza niż 5m;
2) zapewnienie tzw. „trójkątów widoczności" o wymiarach min. 3m x 3m w miejscach skrzyżowań.

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

§ 14. 1. W zakresie miejsc do parkowania:
1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc do parkowania, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsce do parkowania dla 1 lokalu mieszkalnego,
   b) dla zabudowy zagrodowej – 2 miejsce do parkowania,
   c) dla zabudowy usługowej – 1 stanowisko do parkowania na każde rozpoczęte 40m² powierzchni użytkowej,
   d) dla zakładów produkcyjnych, hurtowni, magazynów, placów składowych – 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych, ale nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
2) liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu;
3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
   a) terenowych miejsc do parkowania,
   b) wiat,
   c) garaży, w tym: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych.

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

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:
1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
3) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
4) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.), z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
2) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci wodociągowej;
3) dopuszcza się indywidualne w zakresie zaopatrzenia w wodę, z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych;
4) ustala się awaryjne zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) docelowo ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków bytowych - bezodpływowe zbiorniki na ścieki lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 18. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) dopuszcza się:
   a) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (poprzez rozsączanie w gruncie), w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich,
   b) odprowadzenie do rowów lub cieków wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
2) dopuszcza się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
3) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej.

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

1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci (w tym możliwość skablowania istniejącej sieci napowietrznej) oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;
4) dopuszcza się zasilanie z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
2) dopuszcza się lokalne lub indywidualne zbiorniki gazu;
3) dopuszcza się budowę sieci gazowej, zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

1) ustala się obowiązek stosowania ekologicznych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z uchwałami Sejmiku Województwa Dolnośląskiego;
2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. W zakresie telekomunikacji:

4) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;
5) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11
Stawki procentowe

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

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, MNW-U, U, US, RZM;
2) 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 12
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW**, **15MNW**, **20MNW**, **23MNW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

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

1) infrastruktury technicznej,
2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
3) miejsc postojowych,
4) budynków gospodarczych, garaży,
5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
6) zieleni urządzonej.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, przy czym funkcja usługowa nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
3) intensywność zabudowy:
   a) minimalna – 0,02,
   b) maksymalna – 0,4;
3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
5) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla budynków – 10m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 5m,
   b) dla budowli:
      - wiaty, altany - 5m,
      - pozostałe - 12m;
6) geometria dachów:
   a) dachy budynków mieszkalnych – symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º,
   b) dachy budynków gospodarczych i garażowych:
      – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45º,
      – płaskie,
      – pulpitowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12º do 45º;
   c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
7) pokrycie dachów:
   a) dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy lub ich imitacja,
   b) w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu;

8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki – 16m.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7MNW**, **8MNW**, **9MNW**, **10MNW**, **11MNW**, **12MNW**, **13MNW**, **14MNW**, **16MNW**, **17MNW**, **18MNW**, **20MNW**, **21MNW**, **22MNW**, **24MNW**, **25MNW**, **26MNW**, **27MNW**, **28MNW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) usługi nieuciążliwe,
   b) istniejąca zabudowa zagrodowa.

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

1) infrastruktury technicznej,
2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
3) miejsc postojowych,
4) budynków gospodarczych, garaży,
5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
6) zieleni urządzonej.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, przy czym funkcja usługowa nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
2) lokalizacja budynków mieszkalnych wyłącznie jako wolnostojących;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
4) intensywność zabudowy:
   a) minimalna – 0,02,
   b) maksymalna – 0,6;
6) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
7) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
8) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla budynków – 10m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 5m,
   b) dla budowli:
      - wiaty, altany - 5m,
      - pozostałe - 12m;
9) geometria dachów, z zastrzeżeniem ustaleń §8:
   a) dachy budynków mieszkalnych – symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º,
   b) dachy budynków gospodarczych i garażowych:
      – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45º,
      – płaskie,
      – pulpitowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12º do 45º;
   c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
9) pokrycie dachów:
   a) dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy lub ich imitacja,
   b) w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu;
10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki:
   a) budynku usytuowanego kalenicowo – 21 m,
   b) budynku usytuowanego szczytowo – 12 m.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, **5MNW-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) usługi nieuciążliwe.

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

1) infrastruktury technicznej,
2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
3) miejsc postojowych,
4) budynków gospodarczych, garaży,
5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
6) zieleni urządzonej.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
2) intensywność zabudowy:
   a) minimalna – 0,02,
   b) maksymalna – 0,8;
3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;.
4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
5) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla budynków – 10m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 5m,
   b) dla budowli:
      - wiaty, altany - 5m,
      - pozostałe - 12m;
6) geometria dachów, z zastrzeżeniem ustaleń §8:
   a) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º,
   b) dachy budynków gospodarczych i garażowych:
      – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45º,
      – płaskie,
      – pulpitowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12º do 45º;
   c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
7) pokrycie dachów:
   a) dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy lub ich imitacja, blacha na rąbek,
   b) w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu;
8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki:
   a) budynku usytuowanego kalenicowo – 21 m,
   b) budynku usytuowanego szczytowo – 12 m.

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

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

1) infrastruktury technicznej,
2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
3) parkingów, miejsc postojowych,
4) budynków gospodarczych, garaży,
5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
2) intensywność zabudowy:
   a) minimalna – 0,02,
   b) maksymalna – 0,7;
3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
5) maksymalna wysokość zabudowy – 11m;
6) geometria dachów:
   a) dachy budynków mieszkalnych – symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º,
   b) dachy budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych:
      – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45º,
      – płaskie,
      – pulpitowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12º do 45º;
   c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
7) pokrycie dachów:
   a) dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy lub ich imitacja,
   b) w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-UK-US**, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) usługi kultury i rozrywki,
   c) usługi sportu i rekreacji;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
1) infrastruktury technicznej,
2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
3) parkingów, miejsc postojowych,
4) budynków gospodarczych, garaży,
5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
1) usługi nieuciążliwe mogą stanowić maksymalnie 20% przeznaczenia podstawowego;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
3) intensywność zabudowy:
   a) minimalna – 0,02,
   b) maksymalna – 1,5;
3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
5) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla budynków – 10m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 5m,
   b) dla budowli:
      - wiaty, altany - 5m,
      - pozostałe - 12m;

6) geometria dachów:
   a) dachy budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych – symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º,
   b) dachy budynków gospodarczych i garażowych:
      – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45º,
      – płaskie,
      – pulpitowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12º do 45º;
   c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
7) pokrycie dachów:
   a) dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy lub ich imitacja, blacha na rąbek,
   b) w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US**, **2US**, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
1) placów zabaw,
2) urządzeń budowlanych, w tym urządzeń turystycznych;
3) wiat,
4) infrastruktury technicznej,
5) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
7) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
2) intensywność zabudowy:
   a) minimalna: 0,
   b) maksymalna: 0,1;
3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
5) maksymalna wysokość:
   a) dla budynków – 5m,
   b) dla budowli:
      - wiaty, altany - 5m,
      - pozostałe - 12m;
4) geometria dachów – dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U**, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – usługi, z wyłączeniem usług handlu wielko powierzchniowego, usług nauki;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
1) infrastruktury technicznej;
2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
3) parkingów, miejsc postojowych;
4) budynków gospodarczych, garaży;
5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zabudowa mieszkaniowa może stanowić maksymalnie 40% przeznaczenia podstawowego;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
3) intensywność zabudowy:
   a) minimalna – 0,02,
   b) maksymalna – 0,5;
3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
5) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla budynków – 10m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 5m,
   b) dla budowli:
      - wiaty, altany - 5m,
      - pozostałe - 12m;
   a) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12m;
6) geometria dachów, z zastrzeżeniem ustaleń §8:
8) geometria dachów:
   a) dachy budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych, mieszkalnych – symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º,
   b) dachy budynków gospodarczych i garażowych:
      – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45º,
      – płaskie,
      – pulpitowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12º do 45º;
   c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
9) pokrycie dachów:
   a) dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy lub ich imitacja,
   b) w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U**, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi, z wyłączeniem usług handlu wielko powierzchniowego, usług nauki;
   b) usługi obsługi komunikacji;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
1) infrastruktury technicznej;
2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
3) parkingów, miejsc postojowych;
4) budynków gospodarczych, garaży;
5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
2) intensywność zabudowy:
   a) minimalna – 0,02,
   b) maksymalna – 0,6;
4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla budynków – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 5m,
   b) dla budowli:
      - wiaty, altany - 5m,
      - pozostałe - 12m;
7) geometria dachów:
   a) dachy budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych, mieszkalnych – symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º,
   b) dachy budynków gospodarczych i garażowych:
      – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45º,
      – płaskie,
      – pulpitowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12º do 45º;
   c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
8) pokrycie dachów:
   a) dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy lub ich imitacja,
   b) w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RN** do **31RN**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
   a) infrastruktury technicznej,
   b) rowów melioracyjnych,
   c) budowli i urządzeń służących produkcji rolnej, przy czym ich lokalizacja jest możliwa poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego,
   d) dróg gospodarczych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
3) maksymalna wysokość budowli i urządzeń służących produkcji rolnej – 4 m.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RNL** do **12RNL**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy - łąk i pastwisk.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
1) ustala się zakaz lokalizacji:
   a) budynków i innych obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych oraz związanych z produkcją rolniczą,
   b) obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych, w tym nawozów,
   c) budowli uniemożliwiających lub utrudniających migracje zwierząt;
2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
   a) infrastruktury technicznej,
   b) rowów melioracyjnych,
   c) dróg gospodarczych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1L** do **22L**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren lasu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
1) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych, w zakresie lasów;

2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
   a) infrastruktury technicznej,
   b) rowów melioracyjnych,
   c) dróg gospodarczych, ciągów pieszych i rowerowych.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23L**, ustala się przeznaczenie podstawowe:
1) teren lasu;
2) teren obsługi produkcji w gospodarstwie leśnym.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
1) intensywność zabudowy:
   a) minimalna – 0,02,
   b) maksymalna – 0,6;
2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
4) maksymalna wysokość zabudowy – 10m;
5) geometria dachów:
   a) symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45º,
   b) płaskie,
   c) pulpitowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12º do 45º,
   d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
6) pokrycie dachów:
   a) dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy lub ich imitacja,
   b) w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZN** do **29ZN**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni naturalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
1) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
   a) infrastruktury technicznej,
   b) rowów melioracyjnych,
   c) zadrzewień, zalesień,
   d) dróg gospodarczych, ciągów pieszych i rowerowych.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **21WS**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
1) ustala się lokalizacji budynków i innych obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 2;
2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
   a) infrastruktury technicznej i drogowej,
   b) obiektów inżynierskich, w tym: kładek, obiektów mostowych, przepustów,
   c) zieleni;
3) ochronie podlegają istniejące urządzenia wodne i hydrotechniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
1) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych;
2) infrastruktury technicznej;
3) zieleni.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
2) intensywność zabudowy:
   a) minimalna – 0,1,
   b) maksymalna – 0,6;
3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
5) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla budynków – 5m,
   b) dla budowli – 12m;
6) geometria dachów – dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej publicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – 35m;
2) dopuszcza się realizację:
   a) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg;
   b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   c) miejsc postojowych;
   d) zieleni urządzonej;
   e) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – od 11m do 19,5m;
2) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:
1) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg;
2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) zatok autobusowych;
4) zieleni urządzonej;
5) ścieżek rowerowych.

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – od 9m do 19m;
2) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:

1) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg;
2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) zatok autobusowych;
4) miejsc postojowych;
5) zieleni urządzonej;
6) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **9KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny dróg dojazdowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
   a) drogi 1KDD – od 7m do 14m;
   b) drogi 2KDD – od 6m do 12m;
   c) drogi 3KDD – od 5m do 12m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
   d) drogi 4KDD – od 5m do 9,5m;
   e) drogi 5KDD – od 5m do 7m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
   f) drogi 6KDD – od 5m do 9m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zakrętów;
   g) drogi 7KDD – od 5m do 11m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
   h) drogi 8KDD – od 8m do 12m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
   i) drogi 9KDD – od 6m do 10m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zakrętów;
2) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:
1) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg;
2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) miejsc postojowych;
4) zieleni urządzonej;
5) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KR** do **23KR**, ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
1) drogi 1KR – 10m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
2) drogi 2KR – 6m;
3) drogi 3KR – od 6m do 10m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
4) drogi 4KR – od 5m do 7,5m;
5) drogi 5KR – od 6m do 12m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
6) drogi 6KR – od 5m do 11m;
7) drogi 7KR – od 7,5m do 9m;
8) drogi 8KR – od 6,5m do 7,5m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
9) drogi 9KR – od 3,5m do 7,5m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania
10) drogi 10KR –. od 11m do 14m;
11) drogi 11KR – od 4m do 6m;
12) drogi 12KR – od 5m do 105m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
13) drogi 13KR – od 4m do 7m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
14) drogi14KR – od 3,5m do 6,5m, lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
15) drogi 15KR – od 4,5m do 6m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
16) drogi 16KR – 4m;
17) drogi 17KR – od 3,5m do 9m;
18) drogi 18KR – od 6m do 8,5m;

19) drogi 19KR –. od 4m do 5m;
20) drogi 20KR – od 3,5m do 6,5m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i zakrętu;
21) drogi 21KR – od 1m do 7m;
22) drogi 22KR – od 6m do 11,5m;
23) drogi 23KR – od 3,5m do 17m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania i zakrętu.

3. W liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:
1) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg;
2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) miejsc postojowych;
4) zieleni urządzonej;
5) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

Rozdział 13
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Pieńsku

Wojciech Warszawski

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Wojciech Warszawski
Data: 2024.07.30 08:12:30 CEST