



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 lutego 2013 r.

Poz. 869

UCHWAŁA NR XXIX/163/2012 RADY MIEJSKIEJ W PIEŃSKU

z dnia 27 listopada 2012 r.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N11.4131.1253.2012.AS2 z dnia 25 stycznia 2013 r. do WSA we Wrocławiu na § 11 ust. 2 pkt. 1, § 14, § 15 pkt. 2 oraz § 40 ust. 1, § 37 ust. 1 we fragmencie „za zgodą zarządcy drogi”, § 37 ust. 2 i 3 we fragmencie „wyłącznie za zgodą zarządcy drogi”, § 38 ust. 1 we fragmencie „wyłącznie za zgodą zarządcy drogi”, § 41 ust. 1 pkt 1 we fragmencie „za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi”, § 41 ust. 1 pkt 3 we fragmencie „za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę terenów leśnych”, § 42 ust. 1 pkt 1 we fragmencie „na warunkach określonych przez zarządcę sieci”, § 43 ust. 1 pkt 2 we fragmencie „na warunkach określonych przez zarządcę sieci”, § 46 ust. 4 pkt 1 i 3, § 47 ust. 4 we fragmencie „na warunkach określonych przez właściciela sieci”.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych w obrębie Żarek Średnich i Żarki nad Nysą

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012.647), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXV/144/08 z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych w obrębie Żarek Średnich i Żarki nad Nysą i uchwałą nr IV/18/2011 z dnia 25 stycznia 2011 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego do uchwały nr XXV/144/08 z dnia 27 listopada 2008 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk, uchwalonego uchwałą nr VIII/55/07 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 12 września 2007 r. Rada Miejska w Pieńsku uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych w obrębie Żarek Średnich i Żarki nad Nysą.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) granice obszaru objętego planem – granice administracyjne gminy,

- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 5) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg publicznych,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy,

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

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych w obrębie Żarek Średnich i Żarki nad Nysą;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszary obejmujące tereny dróg publicznych w określonych w planie ich liniach rozgraniczających.
- 4) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach uchwały;
- 5) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć usytuowanie podstawowej bryły budynku – elewacji frontowej (nie dotyczy to wysuniętych ryzalitów, przedsionków, wykuszy, balkonów, witryn itp. elementów architektonicznego kształtowania elewacji).

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

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

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

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

- 1) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
- 2) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodnictwach, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**,
- 3) lasy i dolesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 4) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
- 5) tereny dróg publicznych (**KD**),
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
- 7) tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych i tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem **Ew,E**,
- 8) tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Ew**,

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** jako podstawowe ustala się przeznaczenie na funkcję **rolniczą**.

2. Nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu.

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

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RU** jako podstawowe ustala się przeznaczenie na funkcję **obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodnictwach**.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu ustala się:

- 1) usługi,
- 2) tereny rolnicze,
- 3) komunikację samochodową – parkingi, garaże,
- 4) drogi publiczne,
- 5) drogi wewnętrzne,
- 6) infrastrukturę techniczną,
- 7) zieleń urządzoną.

3. Przeznaczenie dopuszczalne obejmujące zabudowę usługową może zajmować nie więcej niż 40% powierzchni działki.

4. Przeznaczenie dopuszczalne obejmujące infrastrukturę techniczną może zajmować nie więcej niż 20% powierzchni działki.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **ZL** jako przeznaczenie podstawowe ustala się **lasy**.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu ustala się:

- 1) drogi wewnętrzne,
- 2) infrastrukturę techniczną,
- 3) urządzenia melioracji wodnej.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **WS** jako przeznaczenie podstawowe ustala się **tereny wód powierzchniowych**.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu ustala się:

- 1) infrastrukturę techniczną,
- 2) tereny rolnicze,
- 3) lasy.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD** jako podstawowe ustala się przeznaczenie na funkcję **dróg publicznych**:

- 1) **L** – o klasie technicznej lokalnej,
- 2) **Z** – o klasie technicznej zbiorczej,
- 3) **G 1/2** – o klasie technicznej głównej.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu ustala się:

- 1) infrastrukturę techniczną,
- 2) tereny rolnicze,
- 3) lasy.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** jako podstawowe ustala się przeznaczenie na funkcję **dróg wewnętrznych**.

- 1) drogi wewnętrzne,
- 2) place manewrowe.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu ustala się:

- 1) drogi publiczne,
- 2) parkingi,
- 3) infrastrukturę techniczną,
- 4) tereny rolnicze,
- 5) lasy.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Ew,E** jako podstawowe ustala się przeznaczenie na tereny **lokalizacji elektrowni wiatrowych i infrastrukturę techniczną – elektroenergetykę**.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu ustala się:

- 1) drogi wewnętrzne,
- 2) infrastrukturę techniczną,
- 3) tereny rolnicze,
- 4) lasy.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Ew – 7Ew** jako podstawowe ustala się przeznaczenie na tereny **lokalizacji elektrowni wiatrowych**.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu ustala się:

- 1) drogi wewnętrzne,
- 2) infrastrukturę techniczną,
- 3) tereny rolnicze,
- 4) lasy.

§ 14. 1. W przypadku braku dla wydzielonych terenów ustaleń regulacyjnych w zakresie zasad i warunków kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasady te i warunki wynikają z przepisów odrębnych.

§ 15. 1. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) ograniczone zostaną uciążliwości tych funkcji do wielkości wynikających z obowiązujących standardów jakości środowiska, jakie winny obowiązywać na terenach o użytkowaniu ustalonym w planie,
- 2) w granicach działek tych funkcji zapewniona zostanie odpowiednia liczba miejsc parkingowych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 16. 1. W przypadku nie wyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu, nieprzekraczalną linią zabudowy od strony drogi wyznaczają na terenach nie zainwestowanych: przepisy odrębne.

2. Na terenie **1RU** dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy.

3. W przypadku wprowadzenia na terenie **1RU** funkcji usługowej jako dopuszczalnego przeznaczenia terenu:

- 1) w zagospodarowaniu terenów ustala się następujące ogólne warunki i zasady kształtowania układów zabudowy i ich rozplanowania:
 - a) dopuszcza się kształtowanie zabudowy w formie wydzielonych zespołów budowlanych,
 - b) stosować regularną formę rozplanowania i usytuowania budynków.
- 2) w zagospodarowaniu terenów ustala się następujące ogólne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dla budynków tworzących zespół ustala się podobne parametry kształtowania zabudowy w zakresie układu kalenicy, formy dachu, pokrycia dachu, wysokości budynku, szerokości elewacji i kolorystyki budynku,
 - b) w ukształtowaniu elewacji wyklucza się niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych,
 - c) dla ogrodzeń w jednym ciągu drogi ustala się wspólne lub podobne cechy architektonicznego ukształtowania.

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

- 1) dopuszcza się dachy płaskie,
- 2) przy dachach spadzistych obowiązują jednakowe spadki połaci dachu oraz symetryczny układ głównych połaci nad poszczególnymi częściami budynku,

§ 18. 1. Zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne na terenach:

- 1) **rolniczych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**,
- 2) **leśnych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 3) **wód powierzchniowych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**.

2. na **terenach rolniczych** ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) budynków, w tym zabudowy zagrodowej,
- 2) turbin wiatrowych.

3. Na **terenach leśnych** i na **terenach wód powierzchniowych** ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych

§ 19. 1. Lokalizację elektrowni wiatrowych ustala rysunek planu.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 20. 1. Obszar objęty planem przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 położony jest:

- 1) poza granicami potencjalnego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000,
- 2) poza granicami specjalnych obszarów ochrony siedlisk,
- 3) poza granicami głównych zbiorników wód podziemnych.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują cenne obszary biocenotyczne.

3. W granicach obszaru objętego planem występują następujące cenne obiekty przyrodnicze:

- 1) dwa stanowiska fauny chronionej,
- 2) jedno stanowisko flory chronionej (gatunek częściowo chroniony).

§ 21. 1. W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania występujących na obszarze planu zespołów zieleni, krzewów i drzew, w tym związanych z naturalnymi ciekami i rowami.

2. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

3. W przypadku tworzenia zespołów zieleni urządzonej należy je kształtować z zachowaniem następujących warunków i form kompozycyjnych:

- 1) na terenie zabudowy usługowej w formie układów pasmowych, usytuowanych po obrzeżach terenów (wzdłuż terenów wyznaczonych granicami działek),
- 2) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku.

§ 22. 1. Standardy ochrony środowiska dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

2. Poziomy dopuszczalnych parametrów stanu środowiska w zakresie hałasu, promieniowania, wibracji, zanieczyszczenia powietrza i wody określają przepisy odrębne.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RU** wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 2 rozporządzenia RM z dnia 9 listopada 2010 r.

§ 24. 1. Podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.

2. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem dotyczącym dróg i infrastruktury technicznej, wraz ze zmianą ich przebiegu.

3. W produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.

4. Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 25. 1. Ochronie prawnej podlegają:

- 1) zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oraz obiekty i znaleziska archeologiczne.
 2. Udokumentowane stanowiska archeologiczne oznaczono na rysunku planu.
 3. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w rejonie stanowisk archeologicznych, w związku ze zmianą zagospodarowania, projektowanymi pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych, określają przepisy odrębne.

§ 26. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „K” – kształtowanego krajobrazu kulturowego.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” – obserwacji archeologicznej.

3. Granice stref oznaczono na rysunku planu.

4. W granicach wyznaczonej strefy „K” przedmiotem ochrony są:

- 1) elementy krajobrazu naturalnego integralnie związane z zespołami zabudowy: ciek i ich przyrodnicze / łąkowe otoczenie zabudowy,
- 2) panorama krajobrazowa zabudowy.

5. W granicach wyznaczonej strefy „OW” przedmiotem ochrony jest:

- 1) historyczny ruralistyczny układ przestrzenny wsi i zasady jego rozplanowania.

6. Ochrona wymienionych elementów zagospodarowania terenu oraz elementów krajobrazu naturalnego, panoram krajobrazowych i historycznego ruralistycznego układu przestrzennego wsi polega na ich zachowaniu i modernizacji (rewaloryzacji) zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i ustaleniami uchwały.

Rozdział 6

Wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 27. 1. Na obszarze przestrzeni publicznej zakazuje się lokalizacji:

- 1) straganów, barakowozów, kontenerów oraz kiosków,
- 2) wolno stojących plansz reklamowych i informacyjnych.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 28. 1. Nie ustala się parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla:

- 1) **terenów rolniczych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**,

- 2) **lasów** oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 3) **terenów wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

§ 29. 1. Dla **terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 RU** ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi krajowej nr 4 – min. 25,0 m od linii rozgraniczającej,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg wewnętrznych – 8,0 m od linii rozgraniczającej,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,25,
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,50,
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – 0,40,
- 6) maksymalna wysokość budynku – 12,0 m,
- 7) dla dachu strome go kąt nachylenia połaci dachu – $30^{\circ} \div 40^{\circ}$.

§ 30. 1. Dla **terenów dróg publicznych** oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD** ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) klasa techniczne:
 - a) dla istniejącej drogi wojewódzkiej nr 351 – główna (**G 1/2**), docelowo zbiorcza **Z**,
 - b) dla rezerwy terenu pod drogę wojewódzką nr 351 – główna (**G 1/2**),
 - c) dla drogi powiatowej nr 2403 – lokalna (**L**);
 - 2) minimalna szerokość linii rozgraniczających w przypadku przebudowy:
 - a) dla istniejącej **G 1/2** – w obecnym stanie władania,
 - b) dla rezerwy terenu pod drogę wojewódzką nr 351 – 35,0 m,
 - c) dla **L** – 15,0 m;
 - 3) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - a) dla **G 1/2** – 3,5 m,
 - b) dla **L** – 3,0 m.
2. Pozostałe parametry i wskaźniki według przepisów odrębnych.

§ 31. 1. Dla **terenów dróg wewnętrznych** oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość linii rozgraniczających – 6,0 m,
- 2) minimalna szerokość jezdni – 4,5 m.

§ 32. 1. Dla **terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 Ew** ÷ **7 Ew** ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna wielkość działki 45,0 m x 45,0 m,
- 2) maksymalna wysokość wieży – 105,0 m,
- 3) maksymalna średnica wirnika (pracy skrzydeł): 90,0 m,
- 4) stosować wyłącznie jeden typ elektrowni wiatrowych,
- 5) minimalna odległość od:
 - a) drogi krajowej, wojewódzkiej i powiatowej – 65 m,
 - b) obszaru kolejowego – 150,0 m,
 - c) istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV – 165,0 m,
 - d) istniejącej sieci elektroenergetycznej 20 kV – 100,0 m.

§ 33. 1. Dla **terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych i terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka** oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 Ew, E** ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych jak dla terenów **1 Ew** ÷ **7 Ew**,
- 2) dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,85,
 - b) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 34. 1. Na terenie objętym planem miejscowym znajduje się udokumentowane złożo kruszywa naturalnego „Lasów-Żarka”, którego granice oznaczono na rysunku planu.

2. Zasady zagospodarowania terenów związanych z wydobyciem kopalin winny odpowiadać warunkom koncesji oraz przepisom odrębnym w zakresie ochrony środowiska i prawa geologicznego i górniczego.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 35. 1. Dla terenów objętych planem ustala się możliwość scalania i wtórnego podziału działek pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały.

2. Ustala się następujące minimalne powierzchnie wydzielonych działek:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1RU** – 1500 m²,
- 2) na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolem **Ew** – 2025 m²,
- 3) na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolem **1Ew,E** – 2025 m² dla **Ew**, 63 m² dla **E**.

3. Ustala się następujące minimalne szerokości frontu działki:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1RU** – 25,0 m,
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **Ew** – 40,0 m,
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1Ew,E** – 40,0 m dla **Ew** i 7,0 m dla **E**,

4. Pod urządzenia infrastruktury technicznej i dla dróg publicznych dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

5. Wydzielone działki budowlane winny mieć dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

6. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się w granicach od 80° do 90°.

Rozdział 10

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

§ 36. 1. Na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej.

2. W granicach rezerwy terenu pod drogę wojewódzką nr 351, do czasu jej realizacji ustala się:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, za wyjątkiem przejścia sieci infrastruktury technicznej przez teren.

3. Zasady postępowania w zakresie zgłaszania właściwym służbom ruchu lotniczego budowli o wysokości równej i większej od 50 m npt. określają przepisy odrębne.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 37. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszarów przyległych do projektowanej drogi **G 1/2** poprzez istniejące skrzyżowania lub nowe zlokalizowane wyłącznie na podstawie koncepcji obejścia Pieńska w ciągu DW 351, lub za zgodą zarządcy drogi. Do czasu realizacji drogi rezerwa terenu nie pełni funkcji obsługi terenów przyległych.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi **G 1/2** poprzez istniejące lub nowe wjazdy wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi o klasie technicznej lokalnej – **L** poprzez istniejące lub nowe wjazdy wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

§ 38. 1. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się, wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, lokalizację:

- 1) urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych,
- 2) urządzeń związanych z obsługą i ochroną drogi oraz ochroną środowiska,
- 3) elementów wyposażenia przestrzeni publicznej.

§ 39. 1. Dopuszcza się zaliczenie dróg wewnętrznych określonych w niniejszym planie do dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 40. 1. W granicach działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów odrębnych liczbę miejsc postojowych.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

1) na terenach usług – 1 m.p./5 pracowników (nie mniej niż 4 m.p.),

§ 41. 1. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych:

- 1) tereny dróg i ulic – oznaczone symbolem **KD-L**, **KDW** oraz inne drogi wewnętrzne, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 2) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **R**,
- 3) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL**, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę terenów leśnych.

§ 42. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dostawa wody poprzez zbiorowy system zaopatrzenia w wodę na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wody ze studni.

§ 43. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

- 1) do czasu realizacji docelowych urządzeń zbiorowego systemu odprowadzania ścieków komunalnych, ustala się tymczasowe odprowadzenie ścieków do osadników bezodpływowych;
- 2) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

§ 44. 1. Ustala się odprowadzenie wód deszczowych do gruntu.

§ 45. 1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie usuwania i utylizacji odpadów:

- 1) zakaz trwałego magazynowania i utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych,
- 2) dopuszczenie magazynowania oraz odzysku odpadów, stosownie do przepisów ustawy o odpadach,
- 3) określanie lokalizacji miejsc magazynowania oraz odzysku odpadów (komunalnych i przemysłowych) w oparciu o przepisy odrębne,
- 4) w miejscach magazynowania odpadków uwzględnianie możliwości ich segregacji,
- 5) wywóz odpadów komunalnych z miejsc czasowego składowania do zakładu utylizacji odpadów komunalnych.

§ 46. 1. W obszarze planu oraz w jego otoczeniu znajduje się elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna i przesyłowa 110 kV i 20 kV wraz z pasami technologicznymi, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu.

2. Przebieg sieci, ich parametry i oznaczenia (numery) oznaczono na rysunku planu.

3. Szerokości pasów technologicznych określono w przepisach odrębnych.

4. W pasie technologicznym oznaczonym na rysunku planu ustala się następujące warunki zagospodarowania i użytkowania jego terenów:

- 1) lokalizację wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń oraz związany z nimi sposób zagospodarowania terenu należy uzgodnić z operatorem sieci,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji konstrukcji wysokich, zagrażających bezpieczeństwu sieci,
- 3) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i jego bezpośredniego sąsiedztwa należy zaopiniować z operatorem sieci,

5. Dopuszcza się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących elektroenergetycznych linii przesyłowych i dystrybucyjnych wysokiego napięcia, oraz możliwości ich odbudowy, przebudowy i rozbudowy.

§ 47. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dostawa energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstw energetycznych zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem następujących urządzeń:

- a) linie elektroenergetyczne SN (20 kV),
- b) stacje transformatorowe,
- c) linie elektroenergetycznych NN (kablowych) z przyłączami.

2) przebudowa, modernizacja i sukcesywne skablowanie istniejących sieci średniego napięcia.

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

3. W obszarze planu dopuszcza lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem farmy wiatrowej, w tym sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych oraz sterowania,

2) sieci przedsiębiorstw energetycznych – dystrybucyjnych i przesyłowych.

4. Zasilanie (podłączenie) projektowanego zainwestowania do istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji winno nastąpić na warunkach określonych przez właściciela sieci.

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

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

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

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 51. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **1RU** dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez / festynów i spotkań rekreacyjno – wypoczynkowych. Tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **R** dopuszcza się tymczasową lokalizację dróg technologicznych i placów manewrowych związanych z montażem wiatraków.

3. Na pozostałych terenach nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizacje letnich ogródków gastronomicznych.

5. Tymczasowe zagospodarowanie może obejmować obiekty małej architektury oraz obiekty przenośne o formach namiotowych.

6. Ustala się następujące zasady i parametry kształtowania obiektów małej architektury:

- 1) rozwiązanie architektoniczne – jednorodne dla całego terenu,
- 2) zadaszenie – strome, spadek połaci dachu w granicach 25°–45°,
- 3) maksymalna wysokość: 3,5 m.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

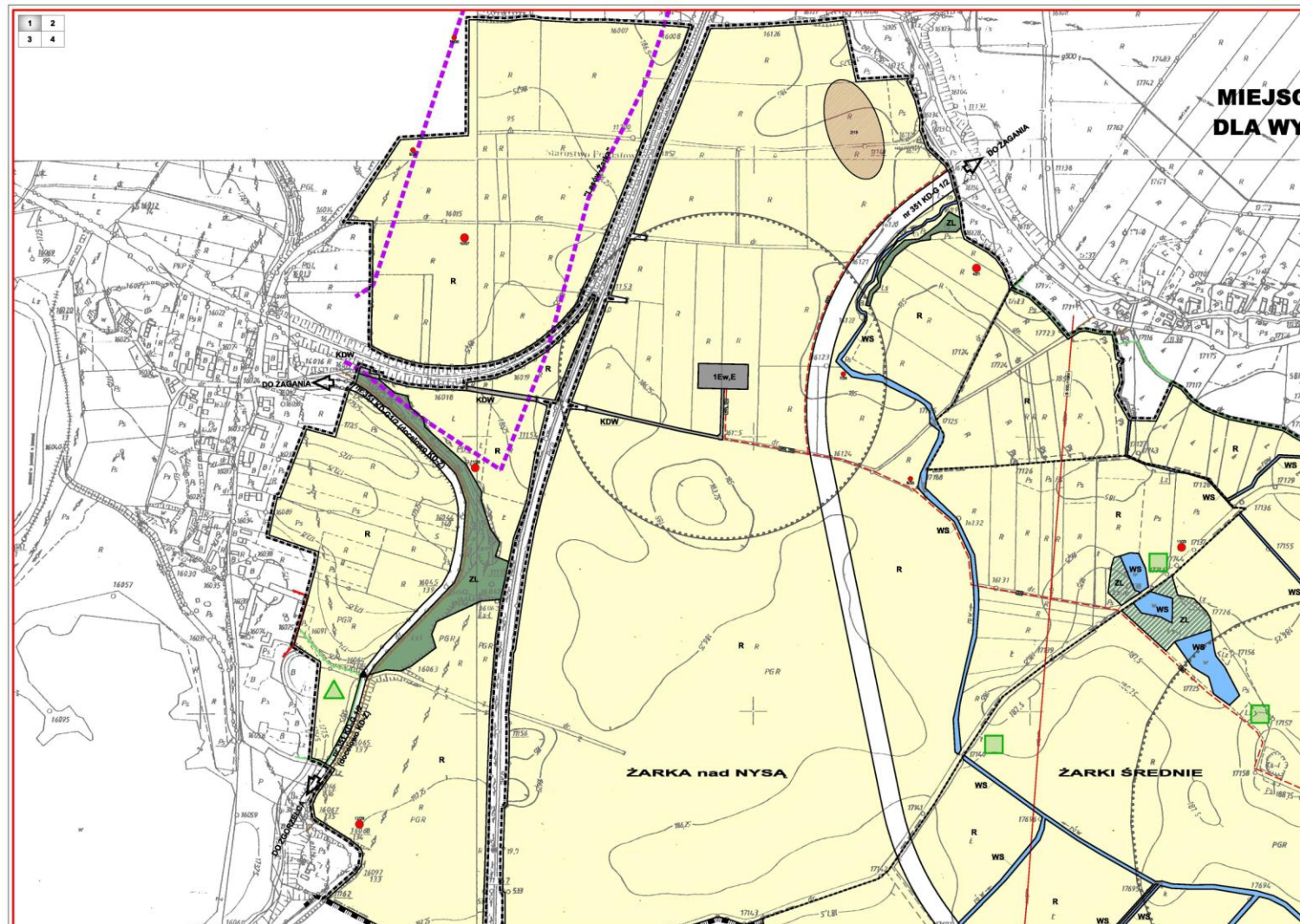
§ 52. 1. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości **30%**.

§ 53. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy.

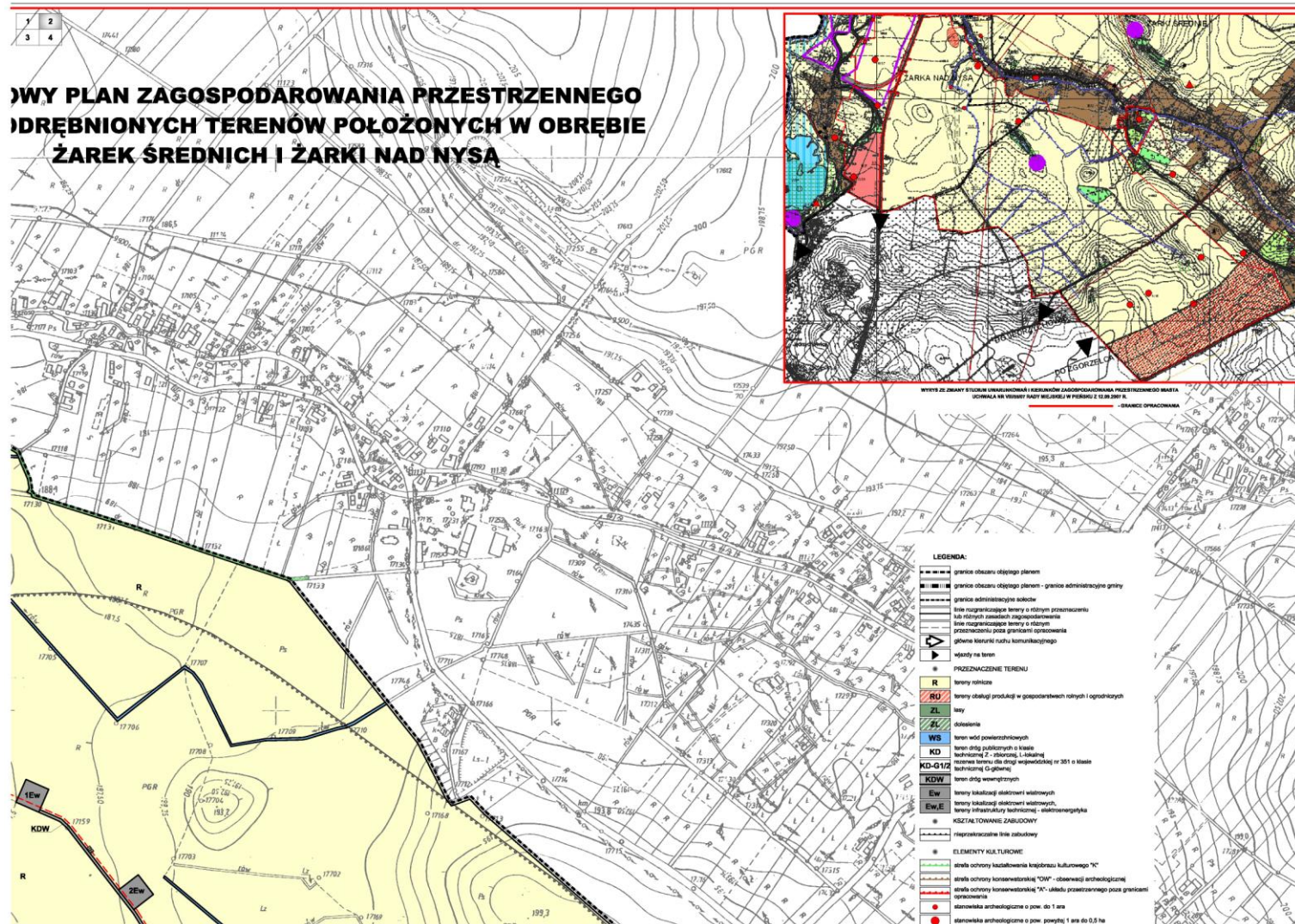
§ 54. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Pieńsku:
G. Łagowska

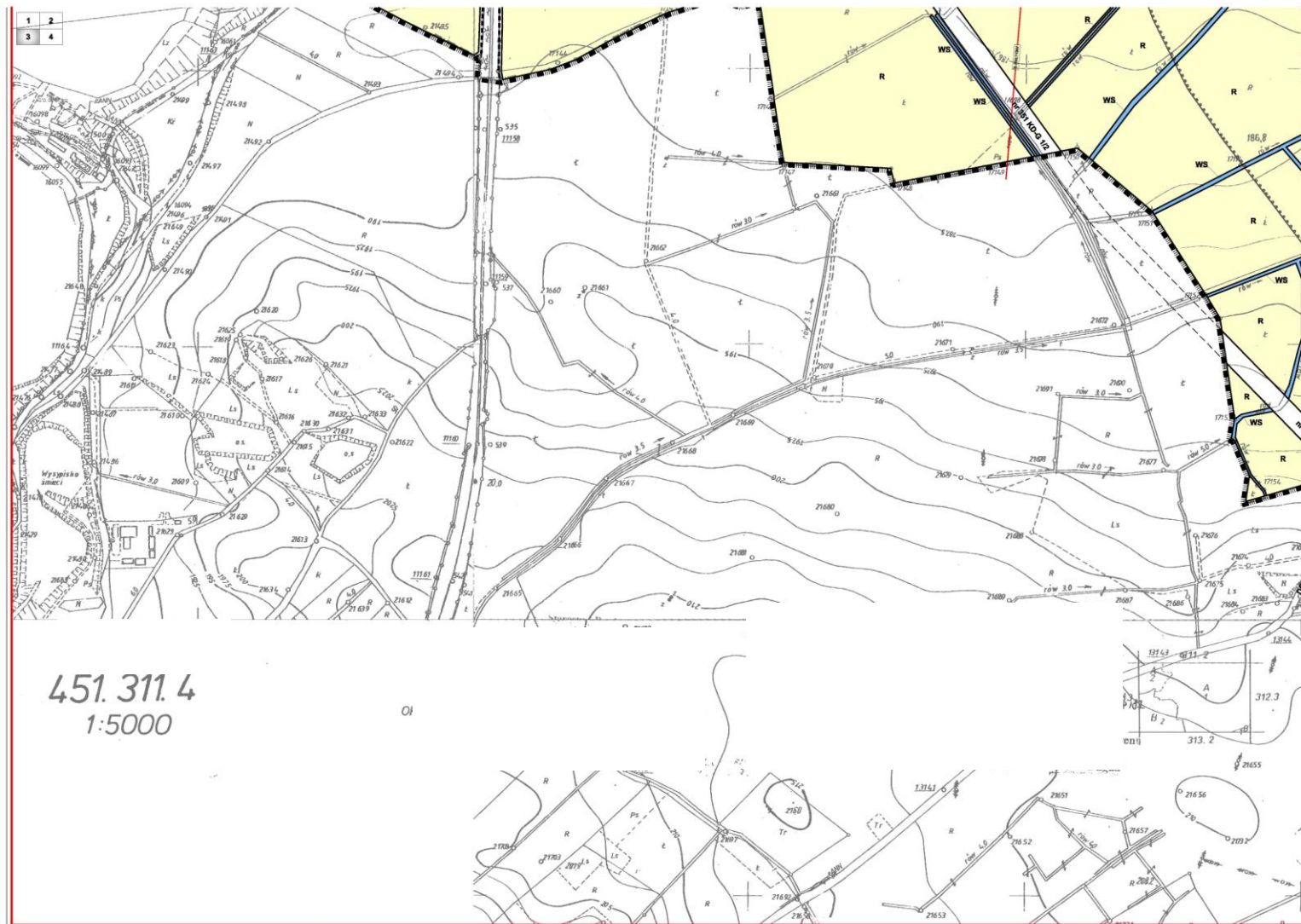
Załącznik nr 1a do uchwały nr XXIX/163/
/2012 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia
27 listopada 2012 r.



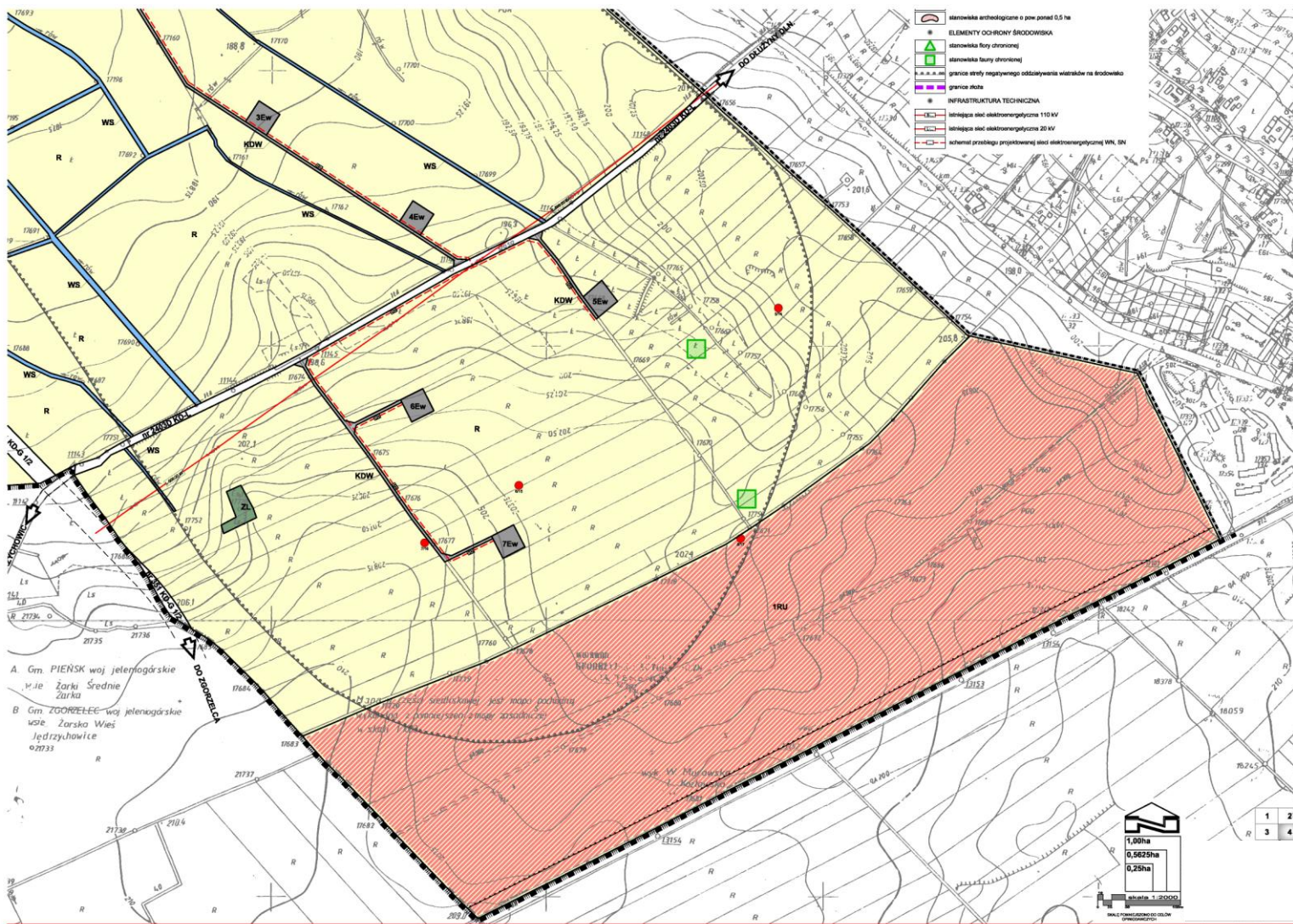
Załącznik nr 1b do uchwały nr XXIX/163/
/2012 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia
27 listopada 2012 r.



Załącznik nr 1c do uchwały nr XXIX/163/
/2012 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia
27 listopada 2012 r.



Załącznik nr 1d do uchwały nr XXIX/163/
/2012 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia
27 listopada 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/163/
/2012 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia
27 listopada 2012 r.

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

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

- I) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych w obrębie Żarek Średnich i Żarki nad Nysą wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko w dniach od 27 marca 2012 r. do 17 kwietnia 2012 r. oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia osoby fizyczne i jednostki organizacyjne wniosły sześć uwag. Jedna uwaga została uwzględniona.
- II) Zgodnie z art. 17 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), wniesione uwagi Burmistrz Miasta i Gminy Pieńsk rozpatrzył:
 - Zarządzeniem nr 84/2012 z dnia 19 lipca 2012
Uwaga nie została uwzględniona.
 - Zarządzeniem nr 85/2012 z dnia 19 lipca 2012
Uwaga nie została uwzględniona.
 - Zarządzeniem nr 86/2012 z dnia 19 lipca 2012
Uwaga nie została uwzględniona.
 - Zarządzeniem nr 87/2012 z dnia 23 lipca 2012
Uwaga nie została uwzględniona.
 - Zarządzeniem nr 88/2012 z dnia 23 lipca 2012
Uwaga nie została uwzględniona.
- III) **Wniesionych uwag w ustawowym terminie nie uwzględnia się w całości.**

Uzasadnienie

1. **Wnoszący uwagę:** Wiesław Pękała,
2. **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych położony w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. **Symbol terenu w projekcie planu:** Ew
4. **Treść uwagi:** p. Wiesław Pękała protestuje w związku z budową wiatraków prądotwórczych na terenie gminy Pieńsk. Powodem jest szkodliwość dla osób mieszkających w pobliżu wiatraków jak i dla ptactwa (w tym żurawi), nietoperzy, pszczół i zwierzyny łownej. Może też psuć stary sprzęt RTV lub AGD.
5. **Treść rozpatrzenia:** uwagi nie uwzględniono.
6. **Uzasadnienie:** W celu wyeliminowania ewentualnych uciążliwości dla środowiska wynikających z działania elektrowni wiatrowych, przed przystąpieniem do opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przeprowadzony roczny monitoring ornitologiczny i chiropterologiczny. Dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wykonano analizę akustyczną. Opracowania te zostały uwzględnione w prognozie oddziaływania na środowisko. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają wyniki ww opracowań i nie przekraczają ustalonych norm.

1. **Wnoszący uwagę:** Kamila Socha i Piotr Socha,
2. **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** dz.nr 724 położona w Żarkach Średnich w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. **Symbol terenu w projekcie planu:** tereny rolnicze (R).
4. **Treść uwagi:** p. Kamila Socha wnioskuje aby ww działkę wyłączyć z obszaru opracowywanego planu zagospodarowania przestrzennego oraz ze strefy oddziaływania elektrowni wiatrowej (5Ew).

5. Treść rozpatrzenia: uwagi nie uwzględniono.

6. Uzasadnienie: Granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały ustalone na etapie podejmowania uchwały o przystąpieniu do ww planu. Granice obejmują tereny, na których lokalizuje się elektrownie wiatrowe wraz ze strefą oddziaływania tych elektrowni. Strefą oddziaływania elektrowni obejmuje obszar na którym przekroczony jest dopuszczalny poziom parametrów stanu środowiska w zakresie hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym zmiana granic opracowania nie jest możliwa. Również wyłączenie działki ze strefy oddziaływania elektrowni wiatrowej jest bezpodstawne ponieważ strefa ta dotyczy tylko terenów zabudowy mieszkaniowej, zaś działka była i jest użytkowana jako rolnicza.

1. Wnoszący uwagę: Zofia i Tadeusz Bąk,

2. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. nr 757, 758, 759, 776 oraz tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych położone w Żarkach Średnich w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Symbol terenu w projekcie planu: R, Ew

4. Treść uwagi: p. Zofia i Tadeusz Bąk kwestionują planowane usytuowanie siłowni wiatrowych. Zarzucają wnioskodawcy, że swoimi lokalizacjami uniemożliwia innym budowę wiatraków. Wnioskują o ujęcie ich działek w opracowywanym planie z przeznaczeniem na lokalizację siłowni wiatrowych.

5. Treść rozpatrzenia: uwagi nie uwzględniono.

6. Uzasadnienie: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest opracowywany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedurę opracowania i kolejność podejmowanych kroków określa art. 17 ustawy, zgodnie z którym, burmistrz między innymi ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Poprawność dokonywanych czynności proceduralnych potwierdza dokumentacja formalno – prawna. Wnoszący uwagę winni byli na tym etapie złożyć swoje wnioski. Wszystkie złożone wnioski zostały rozpatrzone, a ostateczne lokalizacje siłowni wiatrowych zostały wskazane na etapie opracowania projektu planu po uwzględnieniu zaleceń prognozy oddziaływania na środowisko. Pozytywne rozpatrzenie dodatkowych wniosków złożonych na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu nie jest możliwe.

1. Wnoszący uwagę: Bogdan Gierczak,

2. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych położony w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Symbol terenu w projekcie planu: dz. nr 730 położona w Żarkach Średnich oraz tereny rolnicze (R), tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych (Ew).

4. Treść uwagi: p. Bogdan Gierczak wnosi następujące uwagi do planu:

- a) niedostatecznie poinformowano właścicieli terenów leżących w granicach opracowania planu,
- b) sformułowania zapisów planu są niedostateczne i jednoznacznie niezrozumiałe dla właścicieli gruntów,
- c) nie przekazano właścicielom gruntów sformułowanych na piśmie zasad pracy i warunków użytkowania elektrowni wiatrowych,
- d) nie zostały sprecyzowane prace niezbędne dla potrzeb budowy elektrowni ani przewidywane warunki wykonania inwestycji,
- e) pracownik spółki WAPORE wprowadził p. Gierczaków w błąd, przyrzekając zawarcie umowy dzierżawnej czym doprowadzając do rozwiązania dotychczasowych umów,
- f) bez racjonalnego uzasadnienia i specjalistycznych opinii z zakresu ochrony środowiska p. Gierczak został nakłoniony do odstąpienia od umowy dzierżawnej,

- g) należy wyjaśnić na podstawie jakich badań działka p. Gierczaka została wyłączona z zajęcia dla potrzeb inwestycji, a działka oddalona o 30m nie została,
- h) należy merytorycznie i specjalistycznie wyjaśnić, czy i jakie gatunki przyrodnicze wymagające ochrony występują na dz. nr 730, a na innych działkach już nie i dlaczego występujące nad wszystkimi działkami gatunki podlegające ochronie znalazły sobie trasy przelotu, gniazdowania i żerowania nad działką nr 730,
- i) samorząd gminy i rolnicy nie są dostatecznie poinformowani co do okoliczności, przyczyn i skutków realizacji inwestycji elektrowni wiatrowych,
- j) korzyści materialne płynące z realizacji inwestycji winny być planowane z rozważą,
- k) nieporozumieniem jest aby w nowym planie zagospodarowania przestrzennego w interesie gminy było, aby potencjalni dzierżawcy tych gruntów mogli bez przeszkód uzyskać kredyty preferencyjne na zakup ww działek.

5. **Treść rozpatrzenia:** uwagi nie uwzględniono.

6. **Uzasadnienie:** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która określa sposób i zakres opracowania planu. Plan opracowywany jest również zgodnie z ustawą o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Wszystkie czynności proceduralne są potwierdzone odpowiednimi dokumentami składającymi się na dokumentację formalno - prawną do planu. Do planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko uwzględniająca wytyczne wynikające z opracowań przyrodniczych (roczny monitoring ornitologiczny i chiropterologiczny, analiza akustyczna). Ostateczna lokalizacja elektrowni wiatrowych nastąpiła na etapie projektu planu po uwzględnieniu wytycznych prognozy oddziaływania na środowisko. Gmina nie składała p. Gierczakowi żadnych przyrzeczeń, ani nie zawierała żadnych umów. Umowy i przyrzeczenia między p. Gierczakiem, a innymi osobami są prywatną sprawą i nie wchodzi w zakres opracowywanego planu..

1. **Wnoszący uwagę:** Marian Gierczak i Bogdan Gierczak,

2. **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych położony w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. **Symbol terenu w projekcie planu:** tereny rolnicze (R), tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych (Ew).

4. **Treść uwagi:** p. Marian Gierczak i Bogdan Gierczak wnoszą następujące uwagi do planu:

- a) 4 z 8 elektrowni wiatrowych zostały zlokalizowane na działkach będących własnością osoby nie zamieszkałej w Żarkach Średnich,
- b) przy lokalizowaniu elektrowni wiatrowej pominięto w planie działkę będącą własnością p. Gierczaka,
- c) przedmiotowy wiatrak zlokalizowano na sąsiedniej, bezpośrednio przyległej działce, pozbawiając tym samym p. Gierczaka spodziewanych i przyrzeczonych dochodów,
- d) pracownik spółki WAPORE wprowadził p. Gierczaków w błąd, przyrzekając zawarcie umowy dzierżawnej czym doprowadzając do rozwiązania dotychczasowych umów.

5. **Treść rozpatrzenia:** uwagi nie uwzględniono.

6. **Uzasadnienie:** Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono po rozpatrzeniu wniosku o umożliwienie lokalizacji farmy wiatrowej. We wniosku tym wskazano lokalizacje elektrowni wiatrowych na konkretnych działkach. Korekty lokalizacji dokonano na etapie projektu planu uwzględniając wytyczne wynikające z opracowań przyrodniczych (roczny monitoring ornitologiczny i chiropterologiczny, analiza akustyczna, prognoza oddziaływania na środowisko). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest opracowywany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Poprawność dokonywanych czynności proceduralnych potwierdza dokumentacja formalno – prawna do planu. Gmina nie składała p. Gierczakowi żadnych przyrzeczeń, ani nie zawierała żadnych umów. Umowy i przyrzeczenia między p. Gierczakiem, a innymi osobami są prywatną sprawą i nie wchodzi w zakres opracowywanego planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/163/
/2012 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 27
listopada 2012 r.

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

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

§ 1. Z uwagi na brak w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.