Uchwała nr XXII/177/96
Rady Miasta i Gminy w Pieńsku
z dnia 3 września 1996

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pieńska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. nr 13 poz. 74) oraz art. 26 ustawy z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994 r. nr 89, poz. 415) oraz w związku z uchwałą nr XI/93/95 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 05.06.1995 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Pieńsk uchwala się co następuje:

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pieńska w skali 1:5000 w granicach jak na załączniku graficznym nr 1 oraz w skali 1:25000 w granicach administracyjnych miasta, jak na załączniku graficznym nr 2. Załączniki stanowią integralną część nin. uchwały.

Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1

1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar miasta Pieńska w granicach administracyjnych o powierzchni 979 ha.

2. Dla przyjętych w planie wiodących funkcji miasta
   - administracyjno-usługowej,
   - mieszkaniowej,
   - produkcyjnej,

   zakłada się wzrost liczby mieszkańców do ok. 7.000 osób.

3. Obszar objęty planem przeznacza się na:
   - użytkowanie rolnicze i leśne - ok. 660 ha,
   - tereny zainwestowania miejskiego - ok. 285 ha,

   w tym tereny projektowanego zainwestowania - 95 ha,
   z tego: mieszkaniowe - 36 ha,
   usługowe - 18 ha,
   produkcyjne i magazynowo-składowe - 28 ha.

§ 2

Zakres planu obejmuje:
- przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów, uwzględniające potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- zasady obsługi komunikacyjnej terenów oraz zasady ich obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

Rozdział 2
Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów

§ 3

Ustalenia funkcjonalno - przestrzenne dla terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania.

1. Zasięg terenów zainwestowanych i przewidywanych do zagospodarowania nierolnego i nieleśnego ustalono w rysunkach planu.
   Zabudowa istniejąca na terenach uznanych w planie za otwarte nie jest przewidywana do trwałej adaptacji, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Funkcje ustalone w rysunku planu w skali 1:5000 to funkcje podstawowe (dominujące) wyodrębnionych terenów. Na terenach tych mogą również występować funkcje uzupełniające, związane bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu. Ponadto dopuszcza się (jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej) pozostawianie funkcji istniejących, jeżeli nie powodują one uciążliwości dla podstawowego przeznaczenia terenu.

   * funkcja podstawowa - **mieszkalnictwo (M),**
   funkcje uzupełniające - zabudowa zagrodowa - adaptacja stanu istniejącego, usługi podstawowe, inne usługi nie wymagające dużych (pow. 0,5 ha) działek wydzielonych, zieleń, place zabaw, parkingi, garaże, pojedyncze nieuciążliwe zakłady rzemieślnicze, ogrodnictwa;

   * funkcja podstawowa - **usługi (U),**
   funkcje uzupełniające - administracja, zieleń urządzona, parkingi, zakłady rzemieślnicze, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i małe domy mieszkalne, domki jednorodzinne - adaptacja stanu istniejącego;

   * funkcje podstawowe - **przemysł, bazy, składy, magazyny (P),**
   funkcje uzupełniające - zakłady rzemieślnicze, zakłady drobnej wytwórczości, administracja gospodarcza, usługi, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń izolacyjna, mieszkania służbowe - jeżeli możliwości stałego przebywania ludzi nie ogranicza oddziaływanie funkcji podstawowej;

   * funkcja podstawowa - **usługi rzemiosła (UR),**
   funkcje uzupełniające - usługi inne, zakłady drobnej wytwórczości, zabudowa mieszkalna właścicieli z-dów, parkingi, garaże, hurtownie, zieleń izolacyjna, ogrodnictwa;

   * funkcja podstawowa - **zieleń urządzona (Z); parki, skwery, place zabaw, tereny sportowe i rekreacyjne,**
   funkcje uzupełniające - niewielkie obiekty usługowe nie wymagające działek wydzielonych, parkingi, bazy zieleni miejskiej, zbiorniki wodne.

3. W rysunku planu w skali 1:5000 dla określeń funkcji zastosowano 2 oznaczenia typu (1) M/U oraz typu (2) M,U. Oznaczenie (1) ustala, że na tak określonym obszarze po-

winna być sytuowana zabudowa posiadająca cechy obu funkcji. Oznaczenie (2) to wskazanie paru wiodących funkcji terenu.

4. Zabudowa mieszkaniowa może być sytuowana w obrębie terenów wyznaczonych w planie. Charakter projektowanej zabudowy winien harmonizować z zainwestowaniem istniejącym. W przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem i programem projektowanych inwestycji służby nadzoru urbanistyczno - architektonicznego mogą wymagać opracowania analiz relacji przestrzennych między istniejącą i nową zabudową.
   Ustala się max. dopuszczalną wysokość dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 4 kondygnacje + ew. poddasze użytkowe. Zaleca się dachy o kącie nachylenia połaci 30 - 45^0, dwu- i czterospadowe.

5. Nowe wielkokubaturowe obiekty produkcyjne i magazynowe mogą być sytuowane tylko na terenach przemysłowych, terenach baz, składów i magazynów. W procesie postępowania lokalizacyjnego wymaga się szczegółowych analiz dot. usytuowania nowej kubatury w krajobrazie miejskim, uwzględniając wszystkie wglądy.

6. Małe, parterowe pawilony handlowe, kioski, stragany itp. mogą być sytuowane jako obiekty tymczasowe na wszystkich terenach przeznaczonych do zainwestowania. Zaleca się jednak ich grupowanie na terenach projektowanych usług w uporządkowane przestrzennie i architektonicznie zespoły.

7. Dopuszcza się lokalizację niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej (trafostacje, stacje redukcyjno - pomiarowe gazu bez nawaniania, pompowanie wody, itp.) na wszystkich terenach zainwestowania miejskiego na ew. wydzielanych działkach o pow. do 100 m^2. Na terenach mieszkaniowych i usługowych w centrum miasta w/w urządzenia winny być projektowane jako wbudowane. Na terenach istniejącej i projektowanej zieleni urządzonej dopuszcza się jedynie lokalizację urządzeń podziemnych, nie wymagających zabudowy kubaturowej.

8. W korytach rzek dopuszcza się lokalizację urządzeń gospodarki wodnej, hydroenergetyki i ochrony przeciwpowodziowej.

9. Plan nie ustala wymaganych intensywności zabudowy, wymaga się jednak dostosowania stopnia zainwestowania działki do charakteru sąsiedniej zabudowy o tej samej funkcji.

10. Dla działek plombowych ustala się linię zabudowy, która winna kontynuować linię wyznaczoną fasadami istniejących budynków sąsiednich.

§ 4

Ustalenia szczegółowe.

1 KK Tereny kolejowe. W sąsiedztwie dworca - projektowane parkingi oraz zieleń urządzona, użytkowanie pozostałych terenów jak w stanie istniejącym.

2 U/M Śródmiejskie tereny usługowo - mieszkaniowe Pieńska. Nowa zabudowa projektowana na działkach plombowych. W sąsiedztwie torów kolejowych - funkcje produkcyjne i usługowe.

3 U/M Śródmiejskie tereny usługowo - mieszkaniowe Pieńska. Nowa zabudowa projektowana na działkach plombowych. Wzdłuż ulicy Dąbrowskiego i Partyzantów projektowane większe parkingi.

4 U/M Tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania o przemieszanych funkcjach mieszkaniowej i usługowej. W części zachodniej - istniejący skwer do trwałej adaptacji.

5 U, Z Obiekty obsługi komunikacji samochodowej i tereny zielone oraz budynek na działce nr 125 - do zachowania.

6 P, M Huta szkła - do trwałej adaptacji z warunkiem ograniczenia uciążliwych oddziaływań do granic działki. Funkcja mieszkaniowa na działce nr 198 - do likwidacji. Na części działki nr 194 projektowana intensywna zieleń izolacyjna. Docelowo zaleca się adaptację budynków bezpośrednio sąsiadujących z hutą na cele niemieszkaniowe (rzemiosło, administracja, itp.). Pozostała istniejąca zabudowa mieszkaniowa - do trwałej adaptacji. Na działce nr 190 u zbiegu ulic Batorego i Dąbrowskiego - możliwość realizacji nowej zabudowy usługowej. Sąsiedni park - do trwałej adaptacji. Na działce nr 192 - ogrody nie przewidywane do trwałej adaptacji; docelowo - możliwość zabudowy mieszkaniowej.

7 Z Projektowany ciąg zieleni urządzonej wzdłuż potoku i ulicy Strumykowej. Ustalenie trwałej adaptacji istniejącej zabudowy na działce nr 210 lub dopuszczenie możliwości sytuowania nowych kubatur na tym terenie winno być poprzedzone opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 lub 1:500, w którym uwzględniając potrzebę korekt przebiegu jezdni ulicy Zgorzeleckiej (według szczegółowych wytycznych administratora drogi) ustalona zostanie kompozycja istniejącej i projektowanej zieleni, zakres badań archeologicznych (na działce nr 208 możliwość odnalezienia reliktów grodziska) oraz ewentualna lokalizacja nowych obiektów usługowych o programie powiązanym z obsługą podróżnych.

8 U Projektowane miejsce obsługi podróżnych (motel, zajazd). Około 30% powierzchni terenu winno być przeznaczone pod urządzoną zieleń.

9 M/U Ciąg istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowo - usługowej wzdłuż ulicy Zgorzeleckiej. Między zabudową a skarpą - granicą doliny Nysy Łużyckiej - ogrody, sady, intensywne uprawy, plantacje, itp., z wykluczeniem szklarni i budynków gospodarczych.

10 RZ_z Tereny otwarte terasy zalewowej Nysy Łużyckiej o przewadze trwałych użytków zielonych. Nie dopuszcza się lokalizowania na tych terenach obiektów budow-

lanych z wyjątkiem związanych z gospodarką wodną, hydroenergetyką i przebiegającą tędy infrastrukturą techniczną.
Obejmuje się ochroną zieleń skarpy ograniczającej dolinę rzeki. Zaleca się uzupełnienie nasadzeń na skarpie ze względów krajobrazowych oraz dla jej ochrony przed erozją.

11 U, M Zespół istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej wzdłuż ul. Zgorzeleckiej. Szkoła i obiekt MSW - do trwałej adaptacji. Zespół domków jednorodzinnych w rejonie ulicy Lipowej - do zachowania. Na działce nr 192 możliwość sytuowania funkcji mieszkaniowej, usług lub nieuciążliwego rzemiosła i drobnej wytwórczości. Uporządkowania wymaga południowa część tej działki, gdzie prowadzona była eksploatacja pospółek.

12 P, KS Ciąg zainwestowania wzdłuż ulicy Łużyckiej oraz wytwórnia tektury.
Po otwarciu przejścia granicznego działki nr 182 i 172 oraz część działek nr 173 i 181/2 przeznacza się pod urządzenia obsługi komunikacji i usługi, dopuszczając czasowo zachowanie funkcji mieszkaniowej.
Ustala się możliwość rozbudowy zainwestowania na działce fabryki tektury, z warunkiem zachowania wartościowego istniejącego drzewostanu. Wymagane nowe nasadzenia wzdłuż południowej i wschodniej granicy działki.

13 IS Zespół projektowanego przejścia granicznego. Prócz obiektów bezpośrednio obsługujących przejście dopuszcza się lokalizację usług gastronomii, handlu, obsługi komunikacji, itp.

14 RZ_z Tereny otwarte terasy zalewowej Nysy Łużyckiej o przewadze trwałych użytków zielonych. Poza określonymi w rysunku planu działkami istniejących obiektów obowiązuje zakaz sytuowania nowej zabudowy.
Na nieużytkach przy ulicy Łużyckiej możliwość lokalizacji parkingu. Budynek mieszkalny przy ul. Młyńskiej 2 docelowo przeznacza się na cele usługowe. Ustala się możliwość rozbudowy istniejącej oczyszczalni ścieków w kierunku południowym. Istniejące na działce nr 67 ujęcia wód podziemnych - do trwałej adaptacji, z zaleceniem ustalenia zasięgu ich strefy ochrony pośredniej.
Obejmuje się ochroną zieleń skarpy ograniczającej dolinę rzeki. Zaleca się uzupełnienie nasadzeń na skarpie ze względów krajobrazowych oraz dla jej ochrony przed erozją. Docelowo zaleca się stopniową likwidację zainwestowania usytuowanego na skarpie i w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

15 U/KS Projektowany zespół urządzeń obsługi komunikacji i usług pokrewnych.
Istniejąca zabudowa u zbiegu ulic Zgorzeleckiej i Łużyckiej - do wyburzenia. Dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej na działce nr 159, zalecające jednak jej adaptację na cele usługowe lub wyburzenie.
Sytuowanie nowej zabudowy wymaga opracowania projektu zagospodarowania całego terenu 15 U/KS, uwzględniającego przebudowę sąsiedniego skrzyżowania oraz etapowanie realizacji projektowanego zagospodarowania.

16 M Ciąg istniejącej zabudowy wzdłuż ul. Zgorzeleckiej - do trwałej adaptacji. Możliwość sytuowania nowej zabudowy mieszkalnej lub usługowej na działkach plombowych. Dopuszcza się adaptacje istniejącej zabudowy na cele usługowe i nieuciążliwe zakłady rzemieślnicze.

17 ZC Istniejący cmentarz i tereny przeznaczone pod jego rozbudowę. Od strony ul. Zgorzeleckiej - parking i plac przedwejściowy.

18 M, UR Zespół istniejącej zabudowy mieszkaniowej i rzemieślniczej - do trwałej adaptacji. Możliwość sytuowania nowych zakładów rzemieślniczych. Poza terenem wskazanym w rysunku planu pod zabudowę - grunty rolne, ogrody, sady, plantacje lub zieleń wysoka.

19 KS/U Projektowany zespół obsługi podróżnych - stacja paliw, myjnia, parking i usługi towarzyszące. W sąsiedztwie istniejącej linii 20 kV - zieleń urządzona. Na działkach 3/1 i 3/3 dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą.

20 M, U Zespół istniejącej zabudowy mieszkaniowej („bliźniaki") w rejonie ulicy Leśnej - do trwałej adaptacji z możliwością uzupełnienia zabudowy na działkach nr 7, 29/8 i 29/7 (domki „bliźniaki" lub wolnostojące o gabarytach budynków bliźniaczych).
W kwartale projektowanej zabudowy przy ul. Zgorzeleckiej zaleca się lokowanie zabudowy mieszkalno - usługowej na działkach o pow. powyżej 600 m^2. Parcelację terenu między ulicami Świerczewskiego i Piastowską należy poprzedzić opracowaniem projektu podziału całego kwartału. Zaleca się skablowanie istniejącej linii 20 kV na odcinku kolidującym z projektowanym zainwestowaniem.

21 M, U Zespół zabudowy o przewadze funkcji mieszkaniowej. Zainwestowanie istniejące - do trwałej adaptacji, z warunkiem stopniowego przekształcania charakteru zabudowy zagrodowej na funkcje usługowe lub mieszkaniowe.

22 M, Z Dwa kwartały istniejącej i projektowanej zabudowy o przewadze funkcji mieszkaniowej, które przecina płytko wcięta dolina strumienia. Wzdłuż potoku - ciąg zieleni urządzonej. Parcelację północno - wschodniej części terenu (działki nr 91 i 93/1) należy poprzedzić opracowaniem projektu podziału całego terenu dla ustalenia przebiegów ulic dojazdowych.

23 M, U Trzy przylegające do ul. Zgorzeleckiej kwartały istniejącej i projektowanej zabudowy o przewadze funkcji mieszkaniowej.

24 UO, UR Parcela szkoły podstawowej przewidziana do powiększenia o część sąsiedniej działki nr 6, na której ustala się lokalizację przyszkolnych terenów sportowych, dopuszczając sytuowanie zabudowy. Dopuszcza się również lokalizację w tym rejonie przedszkola lub innych usług nie kolidujących z funkcją szkoły. Po skorygowaniu zachodniej granicy działki nr 1/3 (korekta przebiegu ul. Świerczewskiego) oraz wytyczeniu pasa projektowanego przedłużenia ulicy Mickiewicza, może nastąpić podział północnej części kwartału na działki rzemieślnicze, drobnej wytwórczości lub tp. z dopuszczeniem mieszkalnictwa jako funkcji uzupełniającej. Zalecana wielkość działek - ok. 2 - 3 tys. m^2.

25 M Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej. Ustala się lokalizację nowych wolnostojących domków jednorodzinnych na działkach plombowych.

26 P Zespół zakładów przemysłu szklarskiego - do trwałej adaptacji na cele produkcyjne lub pokrewne. Funkcja mieszkaniowa w istniejących, rozrzuconych pojedynczych budynkach - do likwidacji; obiekty do adaptacji na cele usługowe, administracyjne lub socjalne zakładów. Wymaga się zachowania istniejącej oraz rozbudowania pasa zieleni izolacyjnej na posesji „HEYE".

27 US, M Istniejąca zabudowa mieszkaniowa i urządzenia sportowe - do zachowania. Na działce boiska możliwość realizacji zabudowy - sala gimnastyczna, kręgielnia, basen lub tp.

28 P,EE,EG Istniejąca rozdzielnia elektroenergetyczna - do trwałej adaptacji. Na pozostałym terenie - bazy przedsiębiorstw gospodarki komunalnej, składy, magazyny, parkingi samochodów ciężarowych, bazy transportowe lub tp. Możliwe wykorzystanie istniejącej bocznicy np. na bazę przeładunkową. Możliwość rozbudowy bocznic dla obsługi terenu 30 P. W zachodniej części terenu w zagospodarowaniu wymagany znaczący udział zieleni o charakterze izolacyjnym. Sposób wykorzystania działki nr 124 wymaga szczegółowych uzgodnień z Zakładem Energetycznym; zalecany parking lub skład.

29 ZD,UR,U Zespół projektowanych ogrodów działkowych (ew. funkcja uzupełniająca - ogrodnictwa, sady, plantacje). W zachodniej części terenu - dwa projektowane zespoły działek rzemieślniczych; na działkach nr 71 i 170 możliwa również lokalizacja usług. Wzdłuż projektowanej ulicy, w sąsiedztwie proj. zespołów zabudowy mieszkaniowej - tereny sportowe lub usługi z zielenią towarzyszącą.

30 P Tereny przemysłu, baz, składów, budownictwa, przedsiębiorstw komunalnych, magazynów, przetwórni przemysłu rolno - spożywczego lub tp. Możliwość doprowadzenia bocznicy kolejowej. Nie ogranicza się możliwości sytuowania obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną. Inwestowanie we wschodniej części terenu wymaga realizacji projektowanej ulicy zbiorczej z wylotami do ul. Bolesławieckiej i Zgorzeleckiej. Istniejąca napowietrzna linia EE biegnąca wzdłuż ul. Szkolnej - do trwałej adaptacji. Zagospodarowanie tej części terenu wymaga szczegółowych uzgodnień z Zakładem Energetycznym.

31 P, ZD Tereny intensywnych upraw ogrodniczych, sadów, szklarni, itp. W części wschodniej - projektowane bazy przedsiębiorstw komunalnych, parkingi, przemysł, magazyny lub tp.

32 KS, ZD Zespół istniejących garaży - do trwałej adaptacji z możliwością znacznej rozbudowy. Przy ul. Szkolnej możliwa również lokalizacja - alternatywnie w stosunku do garaży - parkingu. Zabudowa zagrodowa po uporządkowaniu możliwa do zachowania. Pozostała wymagająca rekultywacji część działki nr 134 - sad, uprawy ogrodnicze lub tp.

33 P/Z Wymagający uporządkowania i zagospodarowania teren o nieprzesądzonej funkcji. Możliwe wykorzystanie na cele budowlane (z wykluczeniem funkcji mieszkaniowej) pod warunkiem zachowania dużego udziału zieleni w projektowanym zagospodarowaniu. Dojazd ul. Partyzantów i projektowaną ulicą lokalną od strony ulicy Bolesławieckiej.

34 Z Teren o przewadze zieleni nieurządzonej. W północno - zachodnim narożu - zabudowa mieszkaniowa do trwałej adaptacji. Ogrody i sady w sąsiedztwie - do zachowania z możliwością rozwoju bez ograniczeń przestrzennych. Na pozostałym terenie - zieleń wysoka nieurządzona i grunty rolne.

35 RP Tereny otwarte północno - wschodniej części miasta w przeważającej części użytkowane rolniczo.
Działki nr 20/2, 85/2, 88/2 i 89 w częściach przylegających do terenów projektowanego zainwestowania miejskiego to rezerwa terenu pod zabudowę o przewadze funkcji mieszkaniowej. Inwestowanie na tym terenie winno być poprzedzone skablowaniem istniejącej linii 20 kV.
Grunty wzdłuż projektowanej ulicy zbiorczej i wzdłuż linii kolejowej (działki nr 120, 147 oraz 149 do 159) to rezerwa terenu pod rozwój urządzeń gospodarki komunalnej z możliwością lokalizowania tu przemysłu, baz, magazynów i funkcji pokrewnych. Zagospodarowanie tego rejonu wymaga realizacji nowej ulicy zbiorczej, jak w rysunku planu.

Na działkach nr 169/1, 169/2 i 108/1 - gminne wysypisko śmieci. W sąsiedztwie - projektowane dolesienia.

36 U, P, Z Teren wielofunkcyjny, którego zagospodarowanie winien przesądzić projekt rekultywacji nieczynnego wysypiska śmieci, opracowany dla całego obszaru oznaczonego jako 36 U, P, Z.
Ustala się trwałą adaptację istniejącego zakładu ceramicznego z możliwością jego rozbudowy jak w rysunku planu. Teren wysypiska śmieci po uporządkowaniu do zalesienia, z możliwością zlokalizowania tu (jeżeli pozwolą warunki techniczne) parkingu. Wobec braku dokumentacji geologicznych dot. okresowo eksploatowanych w sąsiedztwie iłów, w planie nie ustala się zasad ich dalszej ewentualnej eksploatacji. Winny one wynikać ze szczegółowych warunków określonych (w świetle konieczności rekultywacji wysypiska) przez W.Ochr.Śr. UW.
Na działce nr 8/1 - możliwość trwałej adaptacji istniejącej zabudowy. Wzdłuż torów kolejowych - istniejąca i projektowana nieurządzona zieleń wysoka o charakterze izolacyjnym. Przy ul. Bolesławieckiej ustala się lokalizację usług i zakładów rzemieślniczych.
Zagospodarowanie działki nr 39 winno uwzględniać możliwość sytuowania tu stacji redukcyjno - pomiarowej gazu I° projektowanej dla potrzeb miasta.

37 M Teren w większości zainwestowany - do zachowania jak w stanie istniejącym. Na działkach nr 19, 20 i 24 - możliwość sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej. We wschodnim narożu terenu ustala się lokalizację nowego obiektu usługowego (handel, gastronomia, administracja).

38 U/P Zespół zabudowy o różnych funkcjach - do trwałej adaptacji, prócz budynku mieszkalnego na działce nr 226 przewidywanego do wyburzenia. Na terenach obecnie niezainwestowanych możliwość rozbudowy istniejących zakładów, lokalizowania nowych nieuciążliwych funkcji produkcyjnych, usługowych lub parkingów. Zieleń parkowa u zbiegu ulic Bolesławieckiej i Zawiszy Czarnego - do zachowania.

39 M, Z Istniejący park i zainwestowanie mieszkaniowe oraz zbiornik wody - do zachowania. Na działkach plombowych oraz we wschodniej części terenu - projektowana zabudowa mieszkaniowa lub usługowa. Sytuowanie nowej zabudowy na terenach na wschód od ul. Konopnickiej wymaga opracowania projektów parcelacji całych kwartałów zabudowy.
Działkę nr 121 po likwidacji zabudowy gospodarczej należy zagospodarować zielenią i włączyć do parku.
Zaleca się wtórne scalenie działek nr 143/4, 6, 8, 10 i 12 z posesjami frontowymi.

40 M Tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej - domki jednorodzinne. Wymagane wytyczenie ulic dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 metrów. Dopuszcza się lokalizację pojedynczych obiektów usługowych o gabarytach domków jednorodzinnych.

41 M Zespół istniejącej i projektowanej zabudowy o przewadze funkcji mieszkaniowej - do zachowania, z możliwością wydzielania nowych działek po skablowaniu linii 20 kV i wytyczeniu uliczki dojazdowej (min. szer. 10 m w liniach rozgraniczających), prowadzącej w głąb kwartału. Alternatywnie - możliwość zachowania istn. sadów.
Zainwestowanie w zachodniej części terenu - do zachowania, z możliwością adaptacji bazy na działce nr 155 na inne funkcje produkcyjne lub usługowe.
Nie przesądza się wykorzystania przylegającego do ul. Dąbrowskiego terenu działki nr 272A/187, wskazując na możliwość sytuowania tu np. stacji redukcyjno-pomiarowej gazu (alternatywnie w stosunku do terenu 36 U,P,Z).

42 U/P, ZD Istniejący zespół obiektów obsługi gospodarki rolnej - do zachowania lub adaptacji na cele usługowe, magazynowe lub tp., z możliwością realizacji nowej zabudowy. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa i przychodnia - do zachowania.
Na działce nr 272A/191 - sady, intensywne uprawy ogrodnicze, itp; w części wschodniej - teren rezerwowany dla projektowanego domu rencisty.

43 RP, RL Tereny otwarte o przewadze gruntów rolnych i leśnych. Istniejąca zabudowa zagrodowa - do zachowania. Na działce nr 23 rezerwa terenu pod funkcje produkcyjno - usługowe. W sąsiedztwie torów kolejowych projektowane dolesienia.

§ 5

Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja drogowa.

Wymaga się - w wyniku bieżąco prowadzonych remontów i modernizacji - doprowadzenia dróg krajowych i wojewódzkich do parametrów klas technicznych określonych w rysunkach planu poprzez realizację stosownych poszerzeń, korekt łuków, itp. według szczegółowych wytycznych DODP.

Ustalenia szczegółowe dla ulic układu podstawowego:

01 KD IV Ulica Zgorzelecka Z 1/2 w ciągu drogi krajowej nr 351; w granicach miasta przekrój uliczny;

02 KD IV Ulica Bolesławiecka Z 1/2 w ciągu drogi krajowej nr 353; na odcinku od ul. Zgorzeleckiej do ul. Gospodarczej przekrój uliczny;

03 KD IV Projektowany dojazd do przejścia granicznego, w większości po śladzie ul. Łużyckiej (droga krajowa nr 1024); na odcinku między ul. Zgorzelecką a polem odpraw - przekrój uliczny, na projektowanym moście - jednostronny chodnik; na całej długości ul. Łużyckiej zaleca się realizację ścieżki rowerowej; wymagana przebudowa wlotu do ul. Zgorzeleckiej;

04 Z 1/2 Ulica zbiorcza; projektowany odcinek między ul. Świerczewskiego i Zgorzelecką - pas drogowy szer. 15 m;

05 Z 1/2 Projektowana ulica zbiorcza dla obsługi strefy aktywności gospodarczej; szerokość pasa drogowego 25 m; przebieg wschodniego odcinka ustalono orientacyjnie - wymagane szczegółowe uzgodnienia z Zakładem Energetycznym; plan nie przesądza sposobu skrzyżowania projektowanej ulicy z linią kolejową, zalecając prowadzenie ulicy wiaduktem nad torami.

Dla pozostałych ulic - lokalnych i dojazdowych - ustala się min. szerokość pasa drogowego odcinków projektowanych - 10 m, z wyjątkiem projektowanego przedłużenia ulic Mickiewicza i Przejazdowej, dla których min. szerokość w liniach rozgraniczających winna wynosić 15 m.
Zaleca się ograniczenie ruchu kołowego na ul. Świerczewskiego na odcinku od dworca do skrzyżowania z ul. Partyzantów.
Zaleca się realizację ścieżek rowerowych o funkcjach rekreacyjnych w obrębie terasy zalewowej doliny Nysy Łużyckiej.

Zgodnie z ustaleniami „Studium...” i wytycznymi DODP dla okresu kierunkowego należy przewidywać możliwość realizacji zachodniego obejścia drogowego Pieńska w parametrach KD III. W rysunku planu ustalono wlot na projektowany odcinek tej drogi od ul. Zgorzeleckiej w południowej części miasta, nie przesądzając jej przebiegu w dolinie rzeki, gdzie na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy. Nie ustala się lokalizacji wylotu projektowanego obejścia.

2. Zaopatrzenie w wodę.

Jako źródło zaopatrzenia w wodę Pieńska i Dłużyny Dln. (jak w stanie istniejącym) oraz wsi Dłużyna Grn., Strzelno, Bielawa Grn., Stojanów, Bielawa Dln. i Lasów planowanych do włączenia w system wodociągowy Pieńska w okresie perspektywy, ustala się istniejące ujęcia i ZUW w Pieńsku. Potrzeby bytowo - gospodarcze miasta dla perspektywy szacuje się na ok. 1700 m^3/d ($Q_{śrd}$). Ustala się perspektywiczną wymaganą zdolność produkcyjną ZUW na ok. 2500 m^3/d - zasoby ujęć są wystarczające, moc zakładu może być zwiększona przez uruchomienie pomp stanowiących obecnie niewykorzystywaną rezerwę.

3. Gospodarka ściekowa.

Dla perspektywy - jak w stanie istniejącym - ustala się dla miasta system kanalizacji rozdzielczej. Ścieki sanitarne szacowane na perspektywę na ok. 2000 m^3/d oczyszczane będą na istniejącej mechaniczno - biologicznej oczyszczalni ścieków. W wypadku włączenia Lasowa w system kanalizacji Pieńska lub rozszerzenia współpracy transgranicznej, oczyszczalnia może być rozbudowana.
Dzieląca się na osiem odrębnych układów kanalizacja deszczowa jest przewidziana do rozbudowy z wykorzystaniem istniejących punktów zrzutów, przed którymi należy sytuować osadniki burzowe.

4. Zaopatrzenia w gaz.

W perspektywie przewiduje się doprowadzenie gazu do Pieńska, dla którego ustala się zasilanie z gazociągu WC relacji granica państwa - Żarki Średnie - Jeleniów. Przez tereny otwarte gazociąg należy prowadzić równolegle do istniejącej linii 110 kV. Usytuowania stacji redukcyjnej nie przesądza się ostatecznie, ustalając 2 możliwe lokalizacje: na terenie oznaczonym jako 36 U,P,Z lub w rejonie ulicy Dąbrowskiego.

5. Elektroenergetyka.

Ustalając trwałą adaptację istniejącego systemu linii 110 kV i rozdzielni 110/20 kV w Pieńsku, nie przewiduje się budowy nowych linii NN i WN.
Dla systemu linii SN ustala się:
- sukcesywną eliminację kolizji między istniejącymi napowietrznymi liniami 20 kV a projektowanym zainwestowaniem, poprzez kablowanie stosownych odcinków tych linii,
- rozbudowę systemu sieci 20 kV i realizację nowych stacji transformatorowych stosownie do potrzeb, przestrzegając zasady prowadzenia nowych sieci wzdłuż dróg lub wzdłuż granic działek,
- w wypadku konieczności realizacji nowej linii dla obsługi eksploatacji złoża „Pieńsk” prowadzenie jej wzdłuż istniejącej linii 110 kV.

6. Gospodarka odpadami.

Odpady komunalne winny być składowane na gminnym wysypisku (działki nr 169/1 i 2 oraz 108/1) w Pieńsku. Po wyczerpaniu się pojemności istniejącego składowiska ustala się lokalizację nowego pola gromadzenia odpadów na działce nr 104 (obr. IV).

§ 6

Ustalenia dotyczące ochrony dóbr kultury.

1. Chroni się - poprzez ustalenia przestrzenne określone w rysunku planu - zabytkowy układ miejski Pieńska (rej. zab. nr 609/J).
   O planowanych większych pracach ziemnych w mieście należy powiadamiać służby WKZ.
2. Dla budynków o wartościach historycznych figurujących w tzw. „spisie konserwatorskim" mogą być - w wypadku ich przebudów i remontów - formułowane szczegółowe wytyczne oparte o opinie służb ochrony zabytków.

§ 7

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

1. Dla ochrony powietrza ustala się warunek ograniczania uciążliwości istniejących i projektowanych zakładów produkcyjnych maksymalnie do granic ich działek. Wobec tego, że w Pieńsku nie przewiduje się centralnie rozwiązywanego zaopatrzenia w ciepło (systemów zdalczynnych), zaleca się w indywidualnych systemach stosowanie jako czynnika grzewczego gazu, paliw płynnych lub energii elektrycznej.

2. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:
   - porządkowanie gospodarki wodno - ściekowej poprzez równoczesną realizację systemów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i oczyszczania ścieków,
   - objęcie ochroną istniejących wód podziemnych,
   - stosowanie osadników burzowych przed zrzutami z kanalizacji deszczowej do wód otwartych.

3. Dla ochrony gleb przed erozją ustala się:
   - ochronę istniejącej zieleni na skarpie ograniczającej dolinę Nysy Łużyckiej, z warunkiem stałego uzupełniania nasadzeń,
   - zazielenianie dolin potoków,
   - zakaz lokalizacji na terenach zalewowych nowej zabudowy,
   - znaczne powiększenie powierzchni lasów poprzez projektowane dolesienia; granica rolno - leśna otacza określony w rysunku planu kontur istniejących lasów i projektowanych dolesień.

4. Obejmuje się ochroną wartościowy drzewostan w mieście.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu

§ 8

1. Dla stwierdzenia zgodności projektu podziału nieruchomości z ustaleniami niniejszego planu należy ustalić, czy zgodne z planem jest przeznaczenie terenu oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania wydzielanych działek gruntu.

Projektowany podział winien respektować wielkości działek, jeżeli ustalono je w planie.

2. Projektowane do wydzielenia działki gruntu winny posiadać dostęp do drogi publicznej. Za zapewniony dojazd ustala się również ustanowione odpowiednie służebności drogowe.

3. Jeżeli ustalenia niniejszego planu nie zawierają szczegółowych warunków podziału nieruchomości, warunki te mogą być ustalone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. Jeżeli zgodność podziału nieruchomości z ustaleniami niniejszego planu jest uzależniona od objęcia projektem podziału więcej niż jednej nieruchomości, należy opracować projekt podziału dla terenu określonego w planie, ewentualnie dokonać stosownych scaleń i wtórnego podziału.

§ 9

Ustala się zasięg obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej. Obejmuje on tereny oznaczone w niniejszym planie jako 2 U/M, 3 U/M i 4 U/M.

§ 10

Nie ogranicza się możliwości dokonywania wyburzeń istniejących budynków i obiektów. Dla budynków figurujących w tzw. „spisie konserwatorskim” zaleca się - przed wydaniem stosownego zezwolenia - zasięgnięcie opinii WKZ co do zakresu ewentualnych prac dokumentacyjnych.

§ 11

Ustala się możliwość zagospodarowania terenów rezerw kierunkowych w okresie perspektywy w przypadkach, kiedy pozwalają na to przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 12

Zaleca się opracowywanie - w miarę potrzeb - miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 i 1:500 tych obszarów, dla których uzasadniają ten tryb przygotowania terenu do inwestowania: złożoność projektowanej struktury funkcjonalno - przestrzennej lub niejednorodny stan władania.

§ 13

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości ... %.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 14

1. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk, uchwalonego uchwałą nr XXI/116/88 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 31.05.88 r. (Dz. Urz. Woj. Jeleniogórskiego z 1988 r. nr 11, poz. 102).

2. Traci moc uchwała nr XXIX/225/93 Rady Miasta i Gminy Pieńsk z dn. 27.04.1993 w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk (Dz. Urz. Woj. Jeleniogórskiego z 1993 r. nr 17, poz. 105).

3. Zachowuje ważność miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Pieńska, uchwalony uchwałą nr XXV/190/92 Rady Miasta u Gminy w Pieńsku z dnia 25.11.1992 r. (Dz. Urz. Woj. Jeleniogórskiego z 1992 r. nr 29, poz. 267).

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Jeleniogórskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy
Stanisław Małysa