Uchwała Nr IV/33/2024
Rady Miejskiej w Pieńsku
z dnia 25 lipca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołów elektrowni fotowoltaicznych w gminie Pieńsk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 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 XXXVIII/307/2022 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołów elektrowni fotowoltaicznych w gminie Pieńsk, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 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 wprowadzające.

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zespołów elektrowni fotowoltaicznych w gminie Pieńsk, zwany dalej planem miejscowym.
2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu są następujące załączniki:
   1) załącznik nr 1 – rysunki planu nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6 sporządzone na mapach w skali 1:2000, stanowiące integralną część planu miejscowego;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
   4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§2

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) 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 budynku oraz działki budowlanej, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
2) 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;
3) infrastrukturze technicznej dystrybucyjnej– należy przez to rozumieć obiekty budowlane, budowle, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące w szczególności elektroenergetykę (z urządzeniami magazynowania energii), telekomunikację, gazownictwo, wodociągi, kanalizację sanitarną i deszczową (z urządzeniami retencjonowania i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych), stanowiące sieci rozdzielcze (związane z obsługą terenów zabudowy gminy), jak też urządzenia i budowle (wiaty) wstępnego (czasowego) magazynowania (gromadzenia) odpadów;

4) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
   a) chodniki, ciągi piesze i place piesze,
   b) ciągi pieszo-jezdne,
   c) dojazdy i drogi pożarowe, place manewrowe;
5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku;
6) wysokości okapu / kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym (dwuspadowym i wielospadowym), mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie określają innego sposobu pomiaru wysokości); parametr dotyczy wysokości górnej krawędzi elewacji budynku z dachem stromym;
7) wysokości elewacji / attyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połaci poniżej 12^0) i z dachem pulpitowym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi attyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie określają innego sposobu pomiaru wysokości);
8) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym od 12°;
10) budynku istniejącym lub zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć budynki istniejące lub zabudowę istniejącą na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
11) nowej zabudowie / nowych budynkach – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, jak też zabudowę dla której uzyskano pozwolenie na wykonywanie robót budowlanych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

§3

1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne:
   1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   5) granica strefy „OW" ochrony archeologicznej,
   6) stanowiska archeologiczne,
   7) granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW,
   8) granica obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
   9) granice stref ochrony sanitarnej cmentarza – 50 m i 150 m,
   10) granice pasa terenu (rezerwa) pod przyszłą budowę drogi klasy Z lub L,
   11) wymiar (w metrach).
2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§4

1. Ustalenia planu miejscowego, określone wymogami ustawy, ujęte są w postaci:
   1) przepisów wprowadzających zawartych w §1, §2, §3;
   2) ustaleń ogólnych odnoszących się do całego obszaru planu, zwartych w rozdziale 2;
   3) ustaleń szczegółowych dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, zawartych w rozdziale 3.
2. Ustalenia określone w ust. 1 obowiązują łącznie.

§5

1. Ustalenia odnoszące się do całego obszaru planu miejscowego w rozdziale 2, określają:
   1) ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
4) zasady ochrony i kształtowania krajobrazu;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji łącznie z tabelą określającą przeznaczenie terenów komunikacji drogowej i szerokości pasów drogowych dróg w liniach rozgraniczających;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
11) zasady lokalizacji i kształtowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustalenia szczegółowe w rozdziale 3, odnoszące się do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, określają:
   1) przeznaczenia terenów;
   2) zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym w zależności od sposobu zagospodarowania: wskaźniki zagospodarowania terenów, minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej; parametry kształtowania zabudowy i geometrię dachu, wskaźniki minimalnych liczb miejsc do parkowania, linie zabudowy, formy dachu, materiał pokrycia dachu i jego kolorystyki.
3. W planie miejscowym nie ustala się terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
4. Na obszarze planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić:
   1) zasady ochrony zabytkowego krajobrazu kulturowego;
   2) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
   3) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
   4) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznej.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne.

§6

1. **Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:**
   1) Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunkach planu miejscowego linie rozgraniczające; symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.
   2) Dopuszcza się łączną realizację klas przeznaczeń terenów w przypadku ustalenia w planie dwóch lub trzech klas przeznaczenia terenu.
   3) W ramach określonego przeznaczenia terenu dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzoną, budynki gospodarcze oraz miejsca do parkowania.
   4) Przeznaczenia uzupełniające mogą być realizowane niezależnie od przeznaczenia podstawowego.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**
   1) Sytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu miejscowego oraz ustalenia rozdziału 3.
   2) Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy i geometrii dachów, jak też zasady kształtowania zabudowy odnoszące się do materiału pokrycia dachu i jego kolorystyki określa rozdział 3.

3) Określone w rozdziale 3 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu; nie obejmują zasad kształtowania zadaszeń ganków, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych elementów zadaszeń występujących w zabudowie historycznej i współczesnej (wysokości i kąta nachylenia ich połaci zadaszeń).
4) Dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.
5) Elementy zagospodarowania wymagające ochrony określa rozdział 2 ust. 3, 4, 5, 6 i 8.

3. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu tereny objęte planem miejscowym nie podlegają ochronie przed uciążliwościami hałasu.
2) Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności przemysłowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą i usługową posiada tytuł prawny. Dla wyznaczonych w planie terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (elektrowni słonecznych) oraz ich stref ochronnych, obowiązują ustalenia ust. 11.
3) Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.
4) Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić do wód lub do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.
5) Gospodarkę odpadami, w tym gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; na obszarze planu wyklucza się przetwarzanie odpadów i magazynowanie odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów, składowanie i demontaż pojazdów, jak też lokalizację punktów zbierania złomu.
6) Zachować występujące na obszarze planu miejscowego zespoły drzew i krzewów nie kolidujące z warunkami i zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w planie miejscowym.
7) Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni:
   a) zachować istniejącą zieleń śródpolną na terenach rolniczych (RN) oraz towarzyszącą drogom, ciekom (zadrzewienia i zakrzaczenia, ciągi i szpalery drzew, pojedyncze drzewa); dopuszcza się lokalizację nowych ciągów zieleni śródpolnej oraz zieleni szpalerowej wzdłuż ciągów komunikacyjnych (dróg, w tym dróg wewnętrznych i technologicznych), cieków i wzdłuż charakterystycznych elementów ukształtowania terenów (uskoków, skarp);
   b) zachować zespoły zieleni tworzących ekosystemy przyrodnicze na terenach oznaczonych symbolami ZN, L, w tym objętych ochroną na postawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
   c) ciągi i zespoły nowej zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;
   d) wykluczyć zieleń wysoką w obszarze pasów technologicznych linii elektroenergetycznych;
   e) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym.

4. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, w tym krajobrazów kulturowych:

1) Na obszarze planu miejscowego występują następujące krajobrazy (typy krajobrazów):
   a) krajobraz przyrodniczy obejmujący obszary Natura 2000 PLH 020086 zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych obejmujący tereny: 45ZN, 46ZN, 1KP i 2KP – wymagający ochrony;
   b) krajobraz kulturowy typ przemysłowy miejski i wiejski, obejmujący tereny: od 1U-P do 4U-P; 1PP, 1PP-WS, 7WS – wymagający kształtowania;
   c) krajobraz kulturowy typ rolno -przemysłowy o charakterze mozaikowym, związany z lokalizacją elektrowni słonecznych i z istniejącymi elementami struktury przyrodniczej (grunty rolne i lasy), obejmujący tereny: od 1.1PEF do 1.45PEF, od 2.1PEF do 2.20PEF, od 1RN do 41RN, od 1ZN do 46ZN, od 1WS do 6WS – wymagający kształtowania.
2) Zasady ochrony i kształtowania krajobrazów, określają ustalenia planu miejscowego, w zakresie:
   a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – w rozdziale 2 ust. 2,
   b) zasad ochrony środowiska i przyrody – w rozdziale 2 ust. 3,
   c) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków– w rozdziale 2 ust. 5,
   d) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – w rozdziale 2 ust. 6,

e) szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – w rozdziale 2 ust.8 ,
f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – w rozdziale 2 ust. 9,
g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – w rozdziale 2 ust. 10,
h) zasad lokalizacji i kształtowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii– w rozdziale 2 ust. 11,
i) przeznaczeń terenów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - w rozdziale 3.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) Obejmuje się ochroną:
   a) stanowiska archeologiczne,
   b) zabytki archeologiczne oraz obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych, odkryte w toku prac budowlanych w granicach ustalonej strefy ochrony archeologicznej;
   c) obszar objęty strefą „OW" ochrony archeologicznej.
2) Stanowiska archeologiczne określa tabela:

Lp.	Nr stanowiska na obszarze	Nr obszaru	Nazwa obrębu	Funkcja obiektu	chronologia
1	7	76-10	Pieńsk	osada	późne średniowiecze
2	28	77-10	Dłużyna Górna	osada	średniowiecze XIV-XVw.
3	27	77-10	Dłużyna Górna	osada	średniowiecze XIV-XVw.
4	30	77-11	Strzelno	osada	epoka brązu – okres halsztacki późne średniowiecze - nowożytność
5	33	77-11	Strzelno	osada	późne średniowiecze
6	72	77-11	Strzelno	osada	późne średniowiecze (XIII – XVw.)
7	5	77-11	Strzelno	osada	Epoka kamienia, późne średniowiecze
8	6	77-11	Dłużyna Górna	osada	średniowiecze XIII-XVw.
9	12	77-10	Żarki Średnie	osada	średniowiecze XIV-XVw.
10	23	77-9	Żarki Średnie	osada	pradzieje
11	11	77-9	Żarki Średnie	cmentarzysko	epoka brązu

3) Granicę strefy „OW" ochrony archeologicznej (obserwacji archeologicznej) i stanowiska archeologiczne oznaczono na rysunkach planu miejscowego.
4) Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w rejonie istniejących stanowisk archeologicznych, jak i w strefie ochrony archeologicznej, określają przepisy odrębne.
5) W granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW" wprowadza się wymóg przeprowadzania badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) Na rysunku planu miejscowego oznaczono:
   a) granicę Obszaru Specjalnej Ochrony (Natura 2000) PLH 020086 „Pieńska Dolina Nysy Łużyckiej",
   b) obszar siedliska przyrodniczego o kodzie 91FO: łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe,
   c) stanowiska fauny chronionej,
   d) stanowiska flory chronionej,
   e) granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 317 „Niecka zewnętrzna Sudecka Bolesławiec",
   f) granicę udokumentowanego złoża kopaliny kruszywa naturalnego „Pieńsk" (kod: KN4851).
2) Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach, o których mowa w pkt 1, określają ustalenia planu miejscowego;

a) przeznaczenia terenów i zasady zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, określają ustalenia planu miejscowego,
b) zasady ochrony obszarów Natura 2000 PLH 020086 określa plan zadań ochronnych.

3) Dodatkowo w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenów, o których mowa w pkt 1, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, jak też następujące zakazy:
a) likwidowania i niszczenia szaty roślinnej,
b) wycinanie drzew w sposób niezgodny z celami ochrony przyrody,
c) dokonywanie zmian stosunków wodnych niezgodnych z celami ochrony przyrody,
d) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych, w tym środowiska bagiennego w granicach zadrzewień olchowych (łęgu olszowego) na terenach oznaczonych symbolami ZN (tereny zieleni naturalnej),
e) grodzenia utrudniającego migrację zwierząt.

4) Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego dla rzeki Nysa Łużycka, na obszarze objętym planem miejscowym, oznaczono:
a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %,
b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %,
c) granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 %,
d) linię w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego od strony odwodnej.

5) Obszar szczególnego zagrożenia powodzią obejmuje w szczególności obszar między linią brzegu Nysy Łużyckiej a wałem przeciwpowodziowym, o którym mowa w art. 16 pkt 34 pkt c ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Wał przeciwpowodziowy położony jest poza obszarem objętym planem miejscowym.

6) Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %, a także na obszarze międzywala, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, określone w przepisach odrębnych.

7) W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią sposoby zagospodarowania terenów podporządkować zasadzie minimalizowania strat ekonomicznych funkcjonującego w ich obrębie zainwestowania.

8) Na terenie 1PP-WS ustala się:
a) zakaz realizacji budynków w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 10 % lub 1 % oraz na terenie międzywala,
b) nakaz zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
c) nakaz zastosowania odpowiedniej technologii i materiałów odpornych na uszkodzenia w czasie powodzi w przypadku budowy nowych dopuszczonych planem obiektów,
d) nakaz usytuowania budowli i urządzeń z uwzględnieniem poziomu wód powodziowych.

9) Na terenie 46ZN ustala się:
a) nakaz zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
b) nakaz usytuowania budowli i urządzeń z uwzględnieniem poziomu wód powodziowych oraz nakaz zastosowania odpowiedniej technologii i materiałów odpornych na uszkodzenia w czasie powodzi,
c) zakaz nasadzeń na terenie międzywala.

10) Na terenie 7WS ustala się:
a) nakaz zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
b) nakaz usytuowania budowli i urządzeń z uwzględnieniem poziomu wód powodziowych oraz nakaz zastosowania odpowiedniej technologii i materiałów odpornych na uszkodzenia w czasie powodzi.

11) Na obszarze planu miejscowego nie występują inne tereny i obiekty objęte ochroną przyrody na podstawie odrębnych przepisów, niż określone w planie, jak też tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) Powierzchnia działki pod infrastrukturę techniczną nie może być mniejsza niż 10 m^2.
2) Powierzchnia działki pod inne przeznaczenie, niż wymienione w pkt 1, nie może być mniejsza niż 30 m^2.
3) Szerokość frontu działki pod infrastrukturę techniczną nie może być mniejsza niż 3 m.
4) Szerokość frontu działki pod inne przeznaczenie, niż wymienione w pkt 3, nie może być mniejsza niż 6 m.
5) Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60^0 do 120^0.

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

1) Na terenach oznaczonych symbolami: 1PP-WS (teren produkcji przemysłowej lub wód powierzchniowych śródlądowych), 1.1PEF – 1.45PEF (tereny elektrowni słonecznych), 1RN – 41RN (tereny rolnictwa z zakazem zabudowy), 1WS – 7WS (tereny wód powierzchniowych śródlądowych), 1ZN – 46ZN (tereny zieleni naturalnej), ustala się zakaz lokalizacji budynków.
2) Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w §9, §10, §12, §13, §15;
3) Dla wyznaczonych stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów elektrowni słonecznych (urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami U-P i PEF), obowiązują ustalenia zawarte w ust. 11.
4) Na rysunku planu miejscowego oznaczono:
   a) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV o szerokości 22 m, tj. po 11 m od osi linii w obu kierunkach,
   b) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 20 kV o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii w obu kierunkach,
   c) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN700 PN 8,4MPa, DN500 PN 8,4MPa oraz DN200 6,3MPa.
5) Zasady zagospodarowania terenów w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 4, określają ustalenia ust. 10 oraz przepisy odrębne.
6) W obszarze planu wyklucza się przetwarzanie odpadów i magazynowanie odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów, składowanie i demontaż pojazdów, jak też lokalizację punktów zbierania złomu.
7) Tereny oznaczone symbolami 3U-P, 4U-P, 4KDD i 33RN objęte są granicą obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu, na którym obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.
8) Na rysunku planu miejscowego oznaczono granice stref ochrony sanitarnej cmentarza – 50 m i 150 m, na których obowiązują przepisy odrębne.
9) Na rysunku planu miejscowego oznaczono granicę strefy negatywnego oddziaływania wiatraków na środowisko wyznaczoną na podstawie uchwały nr XXIX/163/2012 Rady Miejskiej Pieńsk z dnia 27.11.2012 r.
10) W granicach strefy, o której mowa w pkt. 9, znajdują się w całości lub części tereny oznaczone symbolami: 1.40PEF, 1.41PEF, 1.42PEF, 1.43PEF, 2.19PEF, 2.20PEF, 4KDL, 24KR, 39RN, 41RN 4WS, 5WS, 6WS, 15L, 37ZN, 38ZN, 39ZN, 40ZN, 41ZN, 42ZN, 43ZN.
11) W obszarze planu miejscowego obowiązują dodatkowo szczególne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, o których mowa w rozdziałach w ust. 2, 3, 4,5, 6, 8, 9, 10,11 oraz w rozdziale 3.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg, określa rysunek planu miejscowego i uchwała;
2) Przeznaczenie i szerokość pasa drogowego dróg w liniach rozgraniczających (terenów komunikacji drogowej) określa poniższa tabela:

1KDZ –2KDZ	1.	Przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej – teren dróg zbiorczych.
	2.	Przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, zieleń urządzona.
	3.	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających: - 1KDZ: 20 m; - 2KDZ: od 20 m do 38 m.
1KDL – 4KDL	1.	Przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny dróg lokalnych.
	2.	Przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, zieleń urządzona.
	3.	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających: - 1KDL (2403D): od 10 m do 16 m, - 2KDL (2403D): od 7 m do 16 m, - 3KDL (2393D): od 9 m do 30 m, - 4KDL (2403D): od 10 m do 17 m.
1KDD – 4KDD	1.	Przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej –tereny dróg dojazdowych.
	2.	Przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, zieleń urządzona.
	3.	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających: - 1KDD: 6 m, - 2KDD: od 6 m do 19 m, - 3KDD: od 6 m do 17 m, - 4KDD: od 6 m do 16 m.
1KR – 25KR	1.	Przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
	2.	Przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, zieleń urządzona.
	3.	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających: - 1KR: od 5 m do 7 m, - 2KR: od 4 m do 11 m, - 3KR: od 4 m do 14 m, - 4KR: od 5 m do 7 m, - 5KR: od 5 m do 17 m, - 6KR: od 4 m do 24 m, - 7KR: od 4 m do 15 m, - 8KR: od 4 m do 15 m, - 9KR: od 6 m do 11 m, - 10KR: od 3 m do 9 m, - 11KR: od 4 m do 15 m, - 12KR: od 4 m do 15 m, - 13KR: od 4 m do 20 m, - 14KR: od 8 m do 23 m, - 15KR: od 8 m do 19 m, - 16KR: od 5 m do 19 m, - 17KR: 7 m, - 18KR: od 4 m do 12 m, - 19KR: od 5 m do 15 m, - 20KR: od 5 m do 22 m, - 21KR: od 6 m do 9 m, - 22KR: od 4 m do 5 m, - 23KR: od 6 m do 25 m, - 24KR: od 5 m do 29 m, - 25KR: od 4 m do 6 m.

1KP – 2KP	1.	Przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji pieszo-rowerowej.
	2.	Przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.
	3.	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających: 4 m.

3) Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają drogi: KDZ, KDL, KDD, KR i KP.
4) Obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami: 1U-P, 2.16PEF, 2.17PEF, 1.39PEF, 1.41PEF, 1PE z istniejących dróg w otoczeniu obszaru objętego planem miejscowym – zgodnie z istniejącym lub projektowanym stanem zagospodarowania.
5) Ustala się zasady kształtowania dróg **w ciągach terenów komunikacji drogowej** określonych w pkt 2:
   a) wymagane elementy przekroju drogowego i wyposażenia w zakresie elementów obsługi ruchu drogowego określają przepisy odrębne,
   b) uwzględnić przebieg ścieżek rowerowych określonych na rysunku planu miejscowego,
   c) w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
   d) elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych,
   e) w przekroju ulicznym dróg KDD i KR dopuszcza się jezdnie z jednym pasem ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6) Poza wyznaczonymi w planie miejscowym drogami, do obsługi działek budowlanych dopuszcza się lokalizację:
   a) dróg wewnętrznych – o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
   b) obiektów infrastruktury drogowej –o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m.
6) W granicach działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jak też miejsc postojowych na rowery, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 12 i ustaleń rozdziału 3.
7) Wskaźniki minimalnych liczb miejsc do parkowania określono w rozdziale 3.
8) Miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić w minimalnych ilościach, analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu.
9) Miejsca parkingowe w zależności od potrzeb i przyjętej koncepcji architektonicznej zabudowy, mogą zostać zrealizowane jako miejsca postojowe usytuowane na terenie działek budowlanych – na wszystkich terenach, dla których określono wskaźniki parkowania.
10) Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych:
   a) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone na rysunku planu miejscowego jako 1KP i 2KP na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
   b) tereny dróg – oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, KR, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
   c) tereny oznaczone symbolami RN, L, ZN;
   d) na rysunku planu miejscowego wyznaczono tereny 1KP i 2KP dla trasy rowerowej pn. „Trasa Doliny Nysy Łużyckiej (Przygoda z Nysą) ER-3b ujętej w „Koncepcji sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim – DOLNOŚLĄSKA CYKLOSTRADA" (przyjętej uchwałą Nr 4422/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 października 2021 r.).
11) Szerokość ścieżki rowerowej, o której mowa w pkt 10 ppkt d: 4,0 m.
12) Minimalną liczbę miejsc parkowania dla rowerów należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:
   a) na potrzeby zabudowy usługowej (teren U-P): 1 m.p. / 50 m^2 p.u. usług;
   b) na potrzeby zabudowy produkcyjnej (tereny U-P, PP i PEF): 1 m.p. / 4 osoby zatrudnione.
13) Stojaki na rowery lokalizować na terenie działki oraz przy wejściach do budynków.
14) Dla terenów sąsiadujących z terenami linii kolejowej nr 278 (E30) w Pieńsku i Żarce nad Nysą określono granicę obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1) Dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowniczych i

telekomunikacyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, obsługujących tereny objęte ustaleniami planu miejscowego.

2) Dla obsługi elektrowni słonecznych dopuszcza się linie napowietrzne i kablowe elektroenergetyczne 20 kV, 110 kV i 220 kV.
3) Wszelkie sieci lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych.
4) Rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i elementów infrastruktury drogowej, tak aby nie ograniczyć możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie miejscowym.
5) Dopuszcza się rozbudowę, wymianę, remonty i trwałą adaptację wszystkich istniejących rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6) Ustala się ogólne zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej objętych planem miejscowym:
   a) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   b) odprowadzanie ścieków do sieci i urządzeń kanalizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   c) dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub ich oczyszczanie w przydomowych lub grupowych oczyszczalniach ścieków (poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią), na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny (na warunkach określonych w przepisach odrębnych); dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych;
   e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny komunikacji kolejowej;
   f) dostawa energii elektrycznej oraz gazu z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   g) obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   h) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze.
7) Gospodarkę odpadami rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych i w planie miejscowym. Zasady lokalizowania miejsc wstępnego magazynowania odpadów (w tym czasowego gromadzenia odpadów stałych) na działkach budowlanych określają przepisy odrębne.
8) Dopuszcza się lokalizację punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych (tymczasowego magazynowania odpadów) na terenach określonych w rozdziale 3.
9) Dopuszcza się zasilanie (pokrycie potrzeb) w energię z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, lokalizowanych na warunkach określonych w planie miejscowym.
10) Na rysunkach planu miejscowego oznaczono:
   a) linie elektroenergetyczne napowietrzne o napięciu 110 kV, dla których obowiązują pasy technologiczne o szerokości 22 m, tj. po 11 m od osi linii w obu kierunkach,
   b) linie elektroenergetyczne kablowe o napięciu 20 kV, dla których obowiązują pasy technologiczne o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi każdej linii w obu kierunkach,
   c) gazociąg wysokiego ciśnienia DN700 PN 8,4MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 12 m , tj. po 6 m od osi gazociągu,
   d) gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 PN 8,4MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 100 m, tj. po 50 m od osi gazociągu,
   e) gazociąg wysokiego ciśnienia DN200 PN 6,3MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 50 m, tj. po 25 m od osi gazociągu.
11) W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 10 ppkt a i b ustala się zakaz zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu niezapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii, jak też bezpieczeństwa ludzi. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa odległości od linii elektroenergetycznej, związane z pracami budowlanymi i przebywaniem ludzi, określają przepisy odrębne.
12) W strefach kontrolowanych gazociągów ustala się zakaz zagospodarowania niezapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji gazociągów oraz lokalizacji

zabudowy niespełniającej warunków określonych w przepisach odrębnych, dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

13) Wysokość nowych urządzeń i budowli infrastruktury technicznej usytuowanych bezpośrednio na terenie (na gruncie działki) określa rozdział 3.
14) Maksymalna wysokość budynków i budowli nie dotyczy przedsiębiorstw energetycznych.
15) Nie określa się wysokości nowych słupów i masztów umieszczanych na pozostałych terenach oraz dla linii elektroenergetycznych 20 kV i 110 kV – istniejących i przebudowywanych.

11. Zasady lokalizacji i kształtowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

1) W obszarze planu miejscowego, na terenach oznaczonych symbolami U-P i PEF, wyznacza się lokalizację elektrowni słonecznych, obejmujących lokalizację urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w tym inne niż wolnostojące.
2) W obszarze planu miejscowego wyznacza się lokalizację terenów produkcji przemysłowej, jako teren hydrolizy wodoru i magazynowania energii (na terenach oznaczonych symbolami PP i PP-WS**)**.
3) Dla terenów, o których mowa w pkt 1, wyznaczono strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.
4) Granicę stref oznaczono na rysunku planu miejscowego.
5) Granice strefy, o której mowa w pkt 2 i 3, związane są z możliwością występowania znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW na środowisko.
6) W granicach oznaczonej na rysunku planu miejscowego strefy ochronnej, o której mowa w pkt. 3, wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej.
7) Nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych.
8) W związku z bezpieczeństwem ruchu kolejowego, w sąsiedztwie terenów kolejowych, panele lokalizować uwzględniając zasadę nie oślepiania maszynistów oraz lokalizować tak, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów.
9) Na terenach U-P oraz PEF o powierzchni większej niż 8,0 ha ustala się wprowadzenie oddzielonych od siebie zespołów paneli fotowoltaicznych, pomiędzy którymi zachowane będą korytarze o szerokości minimum 5,0 m.
10) Emisje do środowiska, w wyniku funkcjonowania urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, nie mogą wykraczać poza granicę strefy ochronnej standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

12. Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Dla terenów dróg oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL – 4KDL, 1KDD, 2KDD, 1KR – 25KR, 1KP, 2KP: 0,1 %.
2) Dla pozostałych terenów: 30 %.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów.

§7

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od 1U-P do 4U-P** ustala się następujące przeznaczenie:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji (teren produkcji przemysłowej, elektrowni słonecznych, składów i magazynów);
   2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna dystrybucyjna, komunikacja drogowa wewnętrzna, zieleń urządzona;
   3) wyklucza się lokalizację terenów elektrowni wiatrowych i przemysłu portowego.
2. Dla terenów od **1U-P do 4U-P** obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:
   1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 1,5;
   2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,5;
   3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10 %;
   4) dach płaski lub stromy dwuspadowy;
   5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: od 20^0 do 45^0;

6) maksymalna wysokość kalenicy – wysokość górnej krawędzi elewacji budynku z dachem stromym: 15 m;
7) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 15 m;
8) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych oraz urządzeń budowli infrastruktury technicznej: 10 m;
9) maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych: 3,5 m;
10) wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania:
    a) na potrzeby usług: 1 m.p. / 50 m² p.u. usług;
    b) na potrzeby produkcji: 1 m.p. / 4 osoby zatrudnione;

3. Linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach od 10 m do 25 m.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1U-P do 4U-P**, w granicach pasa terenu (rezerwy) pod przyszłą budowę drogi klasy Z, ustala się zakaz lokalizacji:
    1) budynków;
    2) urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.
5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **3U-P** i **4U-P** lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§8

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1PP** ustala się następujące przeznaczenie:
    1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji przemysłowej (teren hydrolizy wodoru i magazynowania energii);
    2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna dystrybucyjna, komunikacja drogowa wewnętrzna, zieleń urządzona, wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Dla terenu **1PP** obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:
    1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,4;
    2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,3;
    3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50 %;
    4) dach płaski lub stromy dwuspadowy;
    5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: od 30^0 do 40^0;
    6) maksymalna wysokość kalenicy – wysokość górnej krawędzi elewacji budynku z dachem stromym: 10 m;
    7) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 7 m;
    8) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych oraz urządzeń budowli infrastruktury technicznej: 10 m;
    9) maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych: 3,5 m;
    10) wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania na potrzeby produkcji: 1 m.p. / 4 osoby zatrudnione;
    11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających do 16 m.

§9

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1PP–WS** ustala się następujące przeznaczenie:
    1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji przemysłowej (teren hydrolizy wodoru i magazynowania energii) lub wód powierzchniowych śródlądowych;
    2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna dystrybucyjna, zieleń urządzona.
2. Dla terenu **1PP–WS** obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
    1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
    2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 90 %;
    3) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych oraz urządzeń budowli infrastruktury technicznej: 10 m;
    4) wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania na potrzeby produkcji: 1 m.p. / 4 osoby zatrudnione.

3. Zasady zagospodarowania obszarów, na których występuje zagrożenie powodziowe zgodnie z §6 ust. 6 pkt. 6, 7 i 8 oraz §6 ust. 10 pkt 6c.

§10

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1.1PEF do 1.45PEF** ustala się następujące przeznaczenie:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznych (ogniwa fotowoltaiczne do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW);
   2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna dystrybucyjna oraz magazynowania energii, komunikacja drogowa wewnętrzna, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, zieleń naturalna, wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
   1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
   2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50 %;
   3) maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych: 3,5 m;
   4) maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej: 8 m.

§11

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **2.1PEF do 2.20PEF** ustala się następujące przeznaczenie:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznych (ogniwa fotowoltaiczne do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW);
   2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna dystrybucyjna oraz magazynowania energii, komunikacja drogowa wewnętrzna, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, zieleń naturalna, wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:
   1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,15;
   2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,15;
   3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50 %;
   4) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 7 m;
   5) maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych: 3,5 m;
   6) maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej: 8 m
   7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach do 10 m.

§12

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1RN do 41RN** ustala się następujące przeznaczenie:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy (budynków);
   2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna dystrybucyjna, wody powierzchniowe śródlądowe, budowle i urządzenia służące produkcji rolnej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
   1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki: 95 %;
   2) maksymalna wysokość budowli i urządzeń służących produkcji rolnej: 2 m;
   3) zakaz lokalizacji budynków.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1RN, 2RN, 5RN, 6RN ustala się zakaz lokalizacji: budowli i urządzeń służących produkcji rolnej oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie terenu (rezerwa) pod przyszłą budowę drogi klasy L.
4. Na terenie oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 33RN lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1WS do 7WS** ustala się następujące przeznaczenie:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
   2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna dystrybucyjna, zieleń naturalna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
   1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu: 95 %;
   2) maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej: 7 m;
   3) zakaz lokalizacji budynków.
3. Zasady zagospodarowania obszarów, na których występuje zagrożenie powodziowe, określa §6 ust. 6 pkt. 6, 7 i 10.

§14

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1L do 16L** ustala się następujące przeznaczenie:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
   2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

§15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1ZN do 46ZN** ustala się następujące przeznaczenie:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej;
   2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna dystrybucyjna, komunikacja drogowa wewnętrzna, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
   1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 90 %;
   2) maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej: 5 m;
   3) zakaz lokalizacji budynków oraz budowli i urządzeń służących produkcji rolnej.
4. Zasady zagospodarowania obszarów, na których występuje zagrożenie powodziowe, określa §6 ust. 6 pkt. 6, 7 i 9.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4RN ustala się zakaz lokalizacji: budowli i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie terenu (rezerwy) pod przyszłą budowę drogi klasy L.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe.

§16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pieńsk.

§17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej 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 08:12:19 CEST