**Uchwała nr LXIII/444/2024**
**Rady Miejskiej Pieszyc**
**z dnia 31 stycznia 2024 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wielkiej Sowy w obrębie Rościszów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXIX/283/2022 z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wielkiej Sowy w obrębie Rościszów, po stwierdzeniu, że ustalenia zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pieszyce przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Pieszycach nr XLVI/288/14 z dnia 26 czerwca 2014 roku, ze zmianami, Rada Miejska w Pieszyc uchwala, co następuje:

## Rozdział 1.
## Ustalenia ogólne

**§1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wielkiej Sowy w obrębie Rościszów, zwany dalej planem miejscowym.
2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawiono na rysunku planu miejscowego w skali 1:2000.

**§2.**

Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa §1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

**§3.**

Zgodnie z problematyką planu miejscowego oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem miejscowym, nie ustala się:
1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§4.**

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych, przy czym:
   a) dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 2 m elementami takimi jak: wiatrołapy, wykusze, ryzality, balkony, tarasy, okapy dachowe, elementy odwodnienia dachów, pochylnie i schody wejściowe do budynków,
   b) linia ta nie dotyczy:
      – stacji dolnej i stacji górnej kolei linowej,
      – elementów konstrukcyjnych kolei linowych oraz wyciągów narciarskich,
      – podziemnych części budynków i budowli,
      – terenowych miejsc postojowych,
      – dróg wewnętrznych,

– sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) teren – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem miejscowym wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym terenu.

**§5.**

1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego stanowią ustalenia planu miejscowego:
   1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) symbol identyfikacyjny terenu;
   4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
   5) granica strefy szczytowej Wielkiej Sowy o najwyższych wartościach kulturowych objętą ochroną krajobrazową na mocy ustaleń planu miejscowego;
   6) linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach;
   7) wieża widokowa ujęta w ewidencji zabytków, objęta ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu miejscowego;
   8) przeznaczenie terenu:
      a) MN-UT-UHD – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki lub usług handlu detalicznego,
      b) US-UT-UHD – teren usług sportu i rekreacji lub usług turystyki lub usług handlu detalicznego,
      c) US-UG-UHD – teren usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii lub usług handlu detalicznego,
      d) US-KKL – usług teren sportu i rekreacji lub kolei linowej,
      e) UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji,
      f) KDL – teren drogi lokalnej,
      g) KR – teren drogi wewnętrznej,
      h) KKL-US – teren kolei linowej lub usług sportu i rekreacji,
      i) KOP – teren parkingów,
      j) IT – teren telekomunikacji,
      k) RNL – teren rolnictwa, łąk i pastwisk z zakazem zabudowy,
      l) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
      m) L – teren lasów,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

## Rozdział 2.
## Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§6.**

1. Ustala się granicę strefy szczytowej Wielkiej Sowy o najwyższych wartościach kulturowych objętą ochroną krajobrazową na mocy ustaleń planu miejscowego.
2. Dla strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje:
   1) zakaz lokalizacji zagospodarowania o gabarytach i formie kolidującej z krajobrazem kulturowym obszaru;
   2) zakaz zmian w ukształtowaniu terenu degradujących lub dewastujących istniejące zasoby glebowe oraz mających negatywny wpływ na stosunki wodne.
3. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w zasięgu:
   1) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Nietoperzy Gór Sowich” – PLH020071;
   2) Parku Krajobrazowego Gór Sowich;
4. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem miejscowym należy uwzględnić ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów, o których mowa w ust. 1.
5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów 1MN-UT-UHD, 2 MN-UT-UHD, 3 MN-UT-UHD – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.
6. Wzdłuż dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV należy uwzględnić pasy technologiczne o szerokości do 20 m, do 10 m od osi linii w obu kierunkach, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MN-UT-UHD, 2MN-UT-UHD, 3MN-UT-UHD, 2US-UT-UHD,1US-UG-UHD, 1US-KKL, 1UT-US, 1KKL-US należy uwzględnić ograniczenia

dotyczące sytuowania zabudowy w związku z ich położeniem przy granicy (konturu) lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 3.
## Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego

### §7.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską wieżę widokową ujętą w ewidencji zabytków, oznaczoną na rysunku planu miejscowego, dla której przedmiotem ochrony jest:
   1) bryła i obrys;
   2) kształt oraz rozmieszczenie głównych wejść oraz otworów okiennych;
   3) zabytkowy wystrój elewacji.
2. Na całym obszarze objętym planem miejscowym postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

## Rozdział 4.
## Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

### §8.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 $m^2$;
2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1 m;
3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45º do 135º.

## Rozdział 5.
## Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

### §9.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej lub z lokalnych ujęć wody z uwzględnieniem dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.
2. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
   1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do odbiorników powierzchniowych;
   2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie elektroenergetyki ustala się:
   1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
   2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych;
   3) sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza energetyczne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych; w uzasadnionych przypadkach spowodowanych istniejącymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się realizację sieci napowietrznych.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
   1) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń oraz paliw niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
   2) dopuszcza sie zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z projektowanej rozdzielczej sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
   1) sieci i przyłącza telekomunikacyjne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych;
   2) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury telekomunikacyjnej oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem, że sytuowanie tych urządzeń jest zgodne z przepisami odrębnymi.
9. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia Działu II nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 6.
## Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

### §10.

1. Ustala się lokalizację dróg lokalnych – 1KDL, 2KDL.
2. Ustala się lokalizację dróg wewnętrznych – 1KR, 2KR, 3KR.
3. Szczegółowe ustalenia dotyczące dróg, o których mowa w ust. 1, ust. 2 sformułowano w ustaleniach rozdziału 7.
4. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:
   1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach;
   2) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
      a) co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
      b) co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 budynek letniskowy,
      c) co najmniej 0,5 stanowiska postojowego na 1 miejsce pracy na jednej zmianie,
      d) co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 $m^2$ powierzchni użytkowej usług;
   3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż:
      a) 1 stanowisko, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
      b) 2 stanowiska, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
      c) 3 stanowiska, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
      d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## Rozdział 7.
## Ustalenia szczegółowe dla terenów

### §11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1MN-UT-UHD, 2MN-UT-UHD, 3MN-UT-UHD** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki lub usług handlu detalicznego.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   1) wysokość zabudowy do:
      a) 12 m dla budynków mieszkaniowych, usługowych i mieszkaniowo – usługowych,
      b) 15 m dla budowli,
      c) 10 m dla budynków rekreacji indywidualnej,
      d) 6 m dla budynków gospodarczych i garaży;
   2) forma dachu: dachy, symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30 do 40 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym matowym materiałem imitującym dachówkę, w kolorach odcieni czerwieni lub grafitu; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak: wiatrołapy, łączniki i lukarny dachowe.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, odpowiednio:
      a) dla terenu 1MN-UT-UHD w odległości:
         - nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDL,
         - nie mniejszej niż 8 od północno - zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym,
      b) dla terenu 2MN-UT-UHD w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami 1KDL, 2KDL, 1WS,

c) dla terenu 3MN-UT-UHD w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami 2KDL, 2WS;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu dla działek budowlanych:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,90,
   b) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 30%,
   c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

**12.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1US-UT-UHD, 2US-UT-UHD, 3US-UT-UHD** ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub usług turystyki lub usług handlu detalicznego.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   1) wysokość zabudowy do:
      a) 15 m dla usługowych,
      b) 18 m dla budynku dolnej stacji kolei linowej,
      c) 10 m dla budynków rekreacji indywidualnej,
      d) 15 m dla budowli,
      e) 6 m dla budynków gospodarczych i garaży;
   2) forma dachu: dachy, symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30 do 40 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym matowym materiałem imitującym dachówkę, w kolorach odcieni czerwieni lub grafitu; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych dla: peronów dolnej stacji kolei linowej, wiatrołapów, łączników oraz lukarn dachowych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, odpowiednio:
      a) dla terenu 1US-UT-UHD w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDL,
      b) dla terenu 2US-UT-UHD w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami 1KDL, 1KR, 2KR,
      c) dla terenu 3US-UT-UHD w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami 3KR, 2WS;
   2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu dla działek budowlanych:
      a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,00,
      b) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 25%,
      c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%.
4. Dla terenu 3US-UT-UHD dopuszcza się sytuowanie:
   1) otwartych zbiorników retencyjnych związanych z naśnieżaniem narciarskich tras zjazdowych;
   2) instalacji do naśnieżania narciarskich tras zjazdowych;
   3) elementów konstrukcyjnych kolei linowej wraz z dolną stacją kolei linowej;
   4) wyciągów narciarskich.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

**§13.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1US-UG-UHD, 2US-UG-UHD** ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii lub usług handlu detalicznego,
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   1) wysokość zabudowy:
      a) dla budynków do 12 m,
      b) dla budowli do 15 m;
   2) forma dachu: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30 do 40 stopni; na parterowych obiektach usługowych dopuszcza się dachy kopulaste.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, odpowiednio:

a) dla terenu 1US-UG-UHD w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami 2KR, 3KR,
b) dla terenu 2US-UG-UHD w odległości nie mniejszej niż 52 m od linii rozgraniczającej teren 4L,

2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,50,
b) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 25%,
c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:50%;
3) dopuszcza się realizację narciarskich tras zjazdowych, kolei linowych, wyciągów narciarskich oraz innych urządzeń sportowo - rekreacyjnych;

4. Dla terenu 2US-UG-UHD dopuszcza się sytuowanie:
1) otwartych zbiorników retencyjnych związanych z naśnieżaniem narciarskich tras zjazdowych;
2) instalacji do naśnieżania narciarskich tras zjazdowych;
3) elementów konstrukcyjnych kolei linowej wraz z dolną stacją kolei linowej;
4) wyciągów narciarskich.

**§14.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1US-KKL** ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub kolei linowej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
1) utrzymanie oraz rozbudowę istniejących narciarskich tras zjazdowych;
2) sytuowanie nowych kolei linowych wraz z dopuszczeniem lokalizacji stacji dolnej i stacji górnej tych kolei linowych;
3) sytuowanie wyciągów narciarskich oraz innych urządzeń sportowo – rekreacyjnych.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
1) wysokość zabudowy:
a) 18 m dla budynków dolnej stacji / górnej stacji kolei linowej do: 18m,
b) 15 m dla budowli;
2) forma dachu: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30 do 40 stopni; na parterowych obiektach usługowych dopuszcza się dachy kopulaste.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dla działek budowlanych:
1) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,10,
2) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 10%,
3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:80%.

**§15.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1UT-US** ustala się przeznaczenie: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się przebudowę oraz remonty istniejących budynków usługowych.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania nowej zabudowy z wyłączeniem:
1) sieci infrastruktury technicznej;
2) dojść i placów pieszych;
3) obiektów małej architektury związanych z wypoczynkiem oraz utrzymaniem czystości.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:80%.

**§16.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDL, 2KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejsza niż:
1) 22 m – dla terenu 1KDL;
2) 12 m – dla terenu 2KDL.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§17.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KR, 2KR, 3KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejsza niż:
   1) 21 m – dla terenu 1KR;
   2) 10 m – dla terenu 2KR;
   3) 10 m – dla terenu 3KR.
3. Dopuszcza się realizację przebiegu lin nośnych kolei linowej nad terenem 3KR.
4. Dopuszcza się realizację przebiegu trasy zjazdowej na terenie 3KR.

**§18.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KKL-US** ustala się przeznaczenie: teren kolei linowej lub usług sportu i rekreacji.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
   1) ustala się sytuowanie:
      a) nowych kolei linowych wraz z dolną i górną stacją kolei linowej,
      b) wyciągów narciarskich oraz innych urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
   2) dopuszcza się realizację narciarskich tras zjazdowych nie kolidujących z zagospodarowaniem terenu, o którym mowa w pkt 1.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dla działek budowlanych:
   1) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,10,
   2) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 10%,
   3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:70%.

**§19.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KOP, 2KOP** ustala się przeznaczenie: teren parkingów.
2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   1) wysokość zabudowy dla budynków do 6 m;
   2) wysokość zabudowy dla budowli do 12 m;
   3) forma dachów: dachy, symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30 do 40 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym matowym materiałem imitującym dachówkę, w kolorach odcieni czerwieni; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak: wiatrołapy, łączniki i lukarny.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
   1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
      a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,50,
      b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
      c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 25%;
   2) na powierzchniach biologicznie czynnych obowiązuje zagospodarowanie zielenią.
4. Dopuszcza się sytuowanie tymczasowego zagospodarowania techniczno-sanitarnego oraz obsługi parkingów w okresie sezonu narciarskiego.

**§20.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1IT** ustala się przeznaczenie: teren telekomunikacji.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się utrzymanie oraz sytuowanie urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się wysokość zabudowy: do 30 m.

**§21.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1RNL, 2RNL** ustala się przeznaczenie: teren łąk i pastwisk z zakazem zabudowy.

**§22.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1WS, 2WS** ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie budowli hydrotechnicznych związanych z ich utrzymaniem i zagospodarowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów mostowych służących komunikacji kołowej i pieszo - rowerowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację przebiegu lin nośnych kolei linowej.

**§23.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie budowli hydrotechnicznych związanych z jego utrzymaniem i zagospodarowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się sytuowanie instalacji do naśnieżania narciarskich tras zjazdowych.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację przebiegu lin nośnych kolei linowej.

**§24.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L** ustala się przeznaczenie: teren lasów.
2. Dla terenów dopuszcza się sytuowanie zagospodarowania związanego z gospodarką leśną oraz urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 8.
## Ustalenia końcowe

**§25.**

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

**§26.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pieszyce.

**§27.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

**Załącznik Nr 2 do nr LXIII/444/2024**
**Rady Miejskiej Pieszyc**
**z dnia 31 stycznia 2024 roku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu miejscowego**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wielkiej Sowy w obrębie Rościszów nie zgłoszono uwag.

**Załącznik Nr 3 do uchwały nr LXIII/444/2024**
**Rady Miejskiej Pieszyc**
**z dnia 31 stycznia 2024 roku**

## 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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prywatne na podstawie porozumień zawartych z innymi podmiotami.

Przewidywanymi źródłami finansowania poprzez budżet gminy będą: dochody własne gminy, dotacje, fundusze Unii Europejskiej, pożyczki preferencyjne, udział innych podmiotów.

**Załącznik Nr 4 nr LXIII/444/2024**
**Rady Miejskiej Pieszyc**
**z dnia 31 stycznia 2024 roku**

**DANE PRZESTRZENNE**
**zgodnie z art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.**
**o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**UZASADNIENIE**
**zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.**
**o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
**rejonu Wielkiej Sowy w obrębie Rościszów**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wielkiej Sowy w obrębie Rościszów, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie uchwały nr XXXIX/283/2022 z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wielkiej Sowy w obrębie Rościszów.

Głównym celem opracowania planu miejscowego są korekty zasięgów terenów usług sportu i rekreacji a także terenu dla przebiegu kolei linowej na zboczu Wielkiej Sowy.

Opracowanie planu miejscowego jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Pieszyce, przyjętej uchwałą XXVIII/175/2009 Rady Miejskiej w Pieszycach z dnia 30 stycznia 2009 roku w sprawie: aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Pieszyce. Zgodnie z wynikami ww. analizy stwierdzono, że obowiązujące plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Pieszyce pozostają aktualne. Jako priorytety uznano stopniowe sporządzanie planów miejscowych dla całego obszaru miasta, zachowanie ładu przestrzennego oraz tworzenie dobrych warunków dla działań inwestycyjnych.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy, w następujący sposób:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały dostosowane do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów w zakresie przeznaczenia terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy. Uwzględniono istniejące ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej na obszarze objętym planem miejscowym oraz charakter zagospodarowania terenów sąsiednich.
- Wyznaczając tereny pod zabudowę wzięto pod uwagę walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru ze szczególnym uwzględnieniem walorów kulturowych. Głównym założeniem planu miejscowego utworzenie możliwości rozwoju dla kameralnego obszaru sportowo - usługowego. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania, w szczególności w zakresie intensywności oraz gabarytów zabudowy.
- W zakresie ochrony środowiska, ustalenia planu miejscowego dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwzględniają ochronę czystości powietrza a także wód powierzchniowych i podziemnych. Dopuszczono pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 500 kW, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
- W zakresie osiągnięcia dobrego stanu czystości powietrza ustalono zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- W zakresie osiągnięcia dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych ustalono odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do odbiorników powierzchniowych oraz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków objęto ochroną obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz wprowadzono ochronę zabytków archeologicznych.
- W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych ustalono:
  - dopuszczalne poziomy hałasu na terenach wymagających ochrony przed hałasem,
  - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
  - stosowną liczbę miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- W zakresie uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa własności a także potrzeb interesu publicznego, przy sporządzaniu planu miejscowego, kierowano się przede wszystkim zasadą

kształtowania zwartych terenów przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem dostępności do dróg publicznych. Wyznaczono tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym uwzględniając potrzeby interesu publicznego.

- W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - nie występują na obszarze objętym planem miejscowym.
- W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach ogólnych. Nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych.
- W zakresie zachowania przejrzystości procedury planistycznej oraz udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez publikację ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Do projektu planu miejscowego nie zgłoszono wniosków. Ponadto zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego. Zakres prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z problematyką planu oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, odstąpiono od ustalenia:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- granic terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

W wyniku analizy prognozy skutków finansowych, wpływ uchwalenia planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy można uznać za korzystny. Do głównych korzyści należy zaliczyć umożliwienie realizacji zabudowy usługowej z zakresu usług sportów zimowych oraz turystyki co z czasem przełoży się na dodatkowe wpływy budżetowe z tytułu podatku od nieruchomości, które są zazwyczaj stabilne pod względem wysokości, długotrwałe i stosunkowo łatwe do wyegzekwowania.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – gminnym stanowią utrzymanie ustaleń dotychczasowego planu miejscowego i nie są klasyfikowane jako skutek uchwalenia przedmiotowej uchwały.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wielkiej Sowy w obrębie Rościszów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 grudnia 2023 r. do 29 grudnia 2023 r.

Ostateczny termin składania uwag po zakończeniu okresu wyłożenia wyznaczono na dzień 15 stycznia 2024 r. Do projektu planu miejscowego nie zgłoszono uwag.

Mając na uwadze, iż procedura sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z trybem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za uzasadnione.