z dnia 5.05.2005 r

1728

UCHWAŁA RADY MIASTA PIECHOWICE Nr 167/XXXI/2005

z dnia 22 lutego 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Górzyniec w Piechowicach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z dn. 13 grudnia 2001 r.) po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice Rada Miasta Piechowice uchwala, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Górzyniec w Piechowicach.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono w załączniku graficznym, sporządzonym na mapie w skali 1:2000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki:
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000,
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.
5. Przedmiotem planu jest ustalenie:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera § 4, rubryka A oraz rysunek planu,
   2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera § 4, rubryka B oraz rysunek planu,
   3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – wymagania w tym zakresie zawiera § 5 oraz rysunek planu,
   4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu kulturowego, a także ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – ustalenia w tym zakresie zawiera § 4, rubryka C oraz rysunek planu,
   5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych – ustalenia w tym zakresie zawiera § 6 oraz rysunek planu,
   6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 rubryka D oraz rysunek planu,
   7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy – ustalenia w tym zakresie zawiera § 7,
   8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera § 8,
   9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera § 9,
   10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 10.

§ 2

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Górzyniec w Piechowicach,
2) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. Wprowadzanie innych niż podstawowa funkcji terenu jest dopuszczalne wyłącznie, o ile stanowią tak ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz pod warunkiem wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na terenach na których dopuszczają je przepisy szczegółowe niniejszej uchwały oraz w stopniu określonym tymi przepisami,
5) **usługach** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów z zakresu:

UCHWAŁA NR 167/XXXI/2005
RADY MIASTA PIECHOWICE
Z DNIA 22 LUTEGO 2005R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Górzyniec w Piechowicach

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08. marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142, poz.1591 z dn. 13.12.2001r.) po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice

Rada Miasta Piechowice uchwala co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Górzyniec w Piechowicach.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono w załączniku graficznym, sporządzonym na mapie w skali 1:2000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2 000,
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

5. Przedmiotem planu jest ustalenie:
1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4, rubryka A oraz rysunek planu,*
2) zasad ochrony środowiska i przyrody – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4, rubryka B oraz rysunek planu,*
3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – *wymagania w tym zakresie zawiera § 5, oraz rysunek planu*,
4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu kulturowego a także ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4, rubryka C oraz rysunek planu*,
5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych - *ustalenia w tym zakresie zawiera § 6 oraz rysunek planu*,

6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 rubryka D oraz rysunek planu*,
7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 7*,
8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie *zawiera § 8*,
9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera *§ 9*,
10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 10*.

§ 2.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Górzyniec w Piechowicach,
2) **stanie istniejącym** - należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** -należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. Wprowadzanie innych niż podstawowa funkcji terenu jest dopuszczalne wyłącznie o ile stanowią tak ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz pod warunkiem wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na terenach na których dopuszczają je przepisy szczegółowe niniejszej uchwały oraz w stopniu określonym tymi przepisami,
5) **usługach** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów z zakresu:
    a) handlu,
    b) gastronomii,
    c) administracji i zarządzania,
    d) ubezpieczeń i finansów,
    e) oświaty,
    f) ochrony zdrowia,
    g) opieki społecznej,
    h) sportu i rekreacji,
    i) turystyki i hotelarstwa,
    j) projektowania i pracy twórczej,
6) **usługach z zielenią towarzyszącą** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów, o których mowa w punkcie 5 ppkt b oraz e-i, sytuowanych na działkach, w obrębie których minimum 60% powierzchni przeznacza się pod zieleń urządzoną,
7) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących rzemiosłu, drobnej wytwórczości, handlowi hurtowemu a także lokalizacji baz i składów,
8) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia terenów, związane bezpośrednio z ustalonym w planie przeznaczeniem podstawowym i pełniące wobec niego funkcję służebną,
9) **obowiązujących liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony w załączniku graficznym do niniejszej uchwały ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,

10) **orientacyjnych liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony w załączniku graficznym może podlegać modyfikacjom według zasad określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,
11) **obowiązujących przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy prawa powszechnego i wydawane na ich podstawie niezależne od planu decyzje administracyjne, obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz wprowadzane w terminach późniejszych,
12) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na obszarze objętym planem w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
13) **zabudowie do zachowania** - należy przez to rozumieć zabudowę, wobec której plan akceptuje bądź ustala trwałą adaptację. O ile ustalenia szczegółowe uchwały tak stanowią zabudowa ta może podlegać przebudowie, rozbudowie bądź wymianie,
14) **zabudowie do możliwego zachowania** - należy przez to rozumieć zabudowę, która może być trwale adaptowana o ile została wzniesiona na podstawie wymaganych prawem decyzji administracyjnych, przy czym budynki zrealizowane jako tymczasowe zachowują swój tymczasowy charakter. Zabudowa ta winna być brana pod uwagę przy rozpatrywaniu wskaźników urbanistycznych określonych planem,
15) **zabudowie do likwidacji** – należy przez to rozumieć zabudowę, która w ramach realizacji planu winna zostać zlikwidowana bądź wymieniona. Za zabudowę do likwidacji uznaje się obiekty oznaczone na rysunku planu oraz obiekty wzniesione bez wymaganych prawem zgód,
16) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej nadziemnych kondygnacji stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
17) **wskaźniku zabudowy działki** - należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w metrach kwadratowych, określającą powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki. Wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dot. wskaźnika zabudowy działki w poszczególnych rozpatrywanych etapach,
18) **dachu dwuspadowym, symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o kalenicy biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku, jednakowym kącie nachylenia połaci oraz jednakowej wysokości okapów na odcinkach stanowiących min. 70% ich łącznej długości. Rozrzeźbienia połaci dla wykonania doświetleń poddaszy są dopuszczalne o ile nie przekraczają wysokości kalenicy oraz 1/3 jej długości,
19) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną dla kubatury budynku wzdłuż której wymaga się usytuowania jego ściany. Przekroczenie obowiązującej linii zabudowy elementami wystroju elewacji jest dopuszczalne w zakresie maksimum 1,5m i na długości maksimum 20% ściany sytuowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy.
20) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku, przy równoczesnym wymogu zorientowania jednej ściany budynku równolegle do tej linii,
21) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość pomiędzy średnią rzędną terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) w miejscu usytuowania budynku a jego najwyższą kalenicą. Dominanty architektoniczne, mogą przekraczać dopuszczalną wysokość zabudowy o 20% oraz stanowić (w części przekraczającej tę wysokość) nie więcej niż 10% kubatury obiektu, w obrębie którego są realizowane.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia w rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
3) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrowymi a w odniesieniu do dróg i ulic – symbolami literowymi,
4) oznaczenie wyznaczające przestrzeń publiczną,
5) ustalenia dotyczące stopnia zachowania zabudowy istniejącej,
6) wymagania przestrzenne dla trwale adaptowanej bądź nowo realizowanej zabudowy oraz dla zagospodarowania terenu, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy,
7) oznaczenia dotyczące kategoryzacji elementów układu komunikacji kołowej - funkcje i standardy techniczne dróg i ulic,
8) lokalizacje włączeń wewnętrznych ciągów pieszo - jezdnych, których przebiegu plan nie ustala,
9) projektowane granice działek z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych i adresowanych niniejszej uchwały,
10) oznaczenia związane z wymogiem ochrony wartościowych drzew,
11) oznaczenia korytarza ekologicznego wyznaczonego w dolinie rzeki Małej Kamiennej,
12) przebiegi głównych i magistralnych sieci infrastruktury technicznej,
13) granica planu, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

2. Oznaczone na rysunku planu:

- granica terenu zamkniętego,
- orientacyjna granica obszaru ograniczonego użytkowania związanego z linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia,
- pomnik przyrody,
- obiekty figurujące w ewidencji zabytków,
- szlaki turystyczne i rowerowe
- granica miasta,

mają charakter informacyjny, wynikającym z odrębnych przepisów szczególnych i mogą podlegać modyfikacjom wynikającym z tych przepisów.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

§ 4.

Dla obszaru objętego planem wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe:

Symbol terenu: MN	
A	1) **przeznaczenie podstawowe terenu:** a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, *wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.* 2) **przeznaczenie uzupełniające:** a) zabudowa zagrodowa, o ile ustalenia adresowane tak stanowią, b) usługi wbudowane, zajmujące do 50% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych, c) samodzielne obiekty hotelarskie i turystyczne (pensjonaty, apartamenty wakacyjne) realizowane zamiennie z zabudową mieszkaniową,

A	d) istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne, e) komunikacja wewnętrzna i parkingi, f) zieleń urządzona, g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych 3) **orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie:** a) 15m w sąsiedztwie terenów nie publicznych, pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi naruszenie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, b) 5,0m w sąsiedztwie publicznych ciągów komunikacyjnych, jednak pod warunkiem nie zwężenia tych ciągów poniżej wartości ustalonych w planie; 1,0m w sąsiedztwie terenu 33G oraz 3,0m w sąsiedztwie terenu 14W
B	1) ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek nie może przekraczać granic ich działek, 2) ze względów akustycznych tereny MN kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 3) dla celów grzewczych wyklucza się stosowanie mazutu oraz paliw stałych, za wyjątkiem biomasy, 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż 60%, 5) do zachowania wskazuje się wartościowy drzewostan zlokalizowany w obrębie działek, 6) do zachowania wskazuje się istniejące cieki wodne przepływające przez tereny MN z prawem lokalnych działań regulacyjnych związanych z ustaloną w planie rozbudową układu drogowego, prowadzonych na warunkach określonych w przepisach szczególnych, 7) o ile linie zabudowy nie stanowią inaczej, wyklucza się zbliżanie nowo projektowanych obiektów kubaturowych na odległość mniejszą niż 10,0m do naturalnych koryt istniejących cieków wodnych, 8) gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne, 9) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp)
C	1. w odniesieniu do zabudowy istniejącej wskazanej do zachowania plan ustala: 1) w obiektach oznaczonych na rysunku planu jako zabudowa o wysokich walorach historyczno – kulturowych w ramach remontów, przebudowy bądź rozbudowy wymaga się zachowania w nie zmienionym stanie bądź przywrócenia: a) głównej bryły budynku, b) charakterystycznych elementów konstrukcji, c) geometrii dachu, d) zasad kompozycji elewacji, e) detalu architektonicznego takiego jak: - wykusze i werandy, - wykończenia szczytów, - elementy kamieniarki,

C	- stolarka otworowa (w zakresie gabarytów i podziałów), 2) w pozostałych obiektach oznaczonych na rysunku planu jako zabudowa wskazana do zachowania dopuszcza się przebudowy i rozbudowy na warunkach analogicznych jak dla zabudowy projektowanej z zastrzeżeniem prawa do: a) zachowania istniejącej wysokości obiektów, b) stosowania w części dobudowywanej dachu o analogicznej geometrii i pokryciu jak w części istniejącej, c) odstąpienia od wskaźników wykorzystania terenu, o ile obiekt istniejący nie spełnia tego kryterium, jednak pod warunkiem, że ewentualna rozbudowa nie zwiększy powierzchni zabudowy o więcej niż 20%, 3) zabudowa wskazana w rysunku planu do możliwego zachowania może podlegać remontom bądź przebudowom a także rozbudowom jednak wyłącznie pod warunkiem zachowania wymagań przestrzennych i wskaźników urbanistycznych analogicznych jak określone w planie dla zabudowy projektowanej, 4) na działkach zabudowanych dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży i obiektów gospodarczych na warunkach określonych w ust.2 pkt 3,ppkt „d" oraz ust.3. Ustalenie to może być realizowane w drodze lokalizacji nowych obiektów, jeżeli takie nie występują w obrębie działki, bądź jako wymiana lub przebudowa obiektów istniejących, 2. o ile ustalenia adresowane nie stanowią inaczej, w odniesieniu do zabudowy projektowanej plan ustala: 1) typ zabudowy – wolnostojąca, 2) wysokość zabudowy: a) budynki mieszkalne, pensjonaty i zabudowa zagrodowa – 7,5-10,0m, b) wolnostojące garaże – 3,5-5,0m, 3) wskaźnik zabudowy działki budowlanej: a) budynki mieszkalne - 100-160m^2, b) budynki pensjonatowe – 140-200m^2, c) zabudowa zagrodowa (o ile dopuszczają ją ustalenia adresowane)– budynek mieszkalny 100-160m^2 + budynek gospodarczy maks. 200m^2, d) garaże i obiekty gospodarcze nie związane z zabudową zagrodową – maks. 40m^2 (1 obiekt), 4) dopuszczalna liczba budynków zlokalizowanych w obrębie samodzielnej działki – 1 budynek mieszkalny bądź pensjonatowy + 1 obiekt gospodarczy lub garaż, 5) dachy – strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 40 - 50^0. Wyklucza się stosowanie dachów kopertowych oraz naczółków. 6) pokrycia dachów – dachówką, łupkiem (naturalnym bądź syntetycznym) gontem (w tym bitumicznym) lub blachodachówką z wymogiem stosowania jednorodnego pokrycia w obrębie poszczególnych działek, 7) wprowadza się zakaz stosowania syntetycznych okładzin elewacyjnych, 8) linie zabudowy – wg ustaleń zawartych w rysunku planu, 3. garaże i obiekty gospodarcze mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działek,

<table>
<tr><td>C</td><td colspan="2">4. wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych,</td></tr>
<tr><td>D</td><td colspan="2">Zasady podziału terenu na działki budowlane określa rysunek planu.
Dopuszcza się zmianę ustalonych zasad podziału przy zachowaniu następujących wymagań:
1) wstępnym projektem podziału należy objąć cały teren wydzielony liniami rozgraniczającymi,
2) liczba działek budowlanych w obrębie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi nie może być większa niż określona na rysunku planu,
3) o ile rysunek planu bądź ustalenia adresowane nie stanowią inaczej, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
a) 1200m^2 dla zabudowy jednorodzinnej,
b) 1500m^2 dla zabudowy pensjonatowej,
c) 2000m^2 dla zabudowy zagrodowej,
od wymogu dotyczącego powierzchni działki odstępuje się w odniesieniu do działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu,
4) szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 6,00m,
5) do wszystkich nowo wydzielanych działek należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
6) podział winien uwzględniać ustalenia adresowane niniejszej uchwały.</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Ustalenia adresowane:</td><td>2MN</td><td>1) nowa zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa bądź pensjonatowa może być realizowana wyłącznie na niezabudowanych działkach lub w drodze wymiany zabudowy istniejącej, przy zachowaniu liczby działek ustalonej na rysunku planu,
2) wymaga się, aby nowo realizowana zabudowa ściśle nawiązywały w zakresie architektury (bryła, detal, materiał) do tradycyjnych domów sudeckich,
3) w obrębie terenów 2MN odstępuje się od określonych w rubryce „C” tabeli wymagań dotyczących powierzchni zabudowy na rzecz ustaleń zawartych w punkcie 2).</td></tr>
<tr><td>3MN</td><td>istniejący plac zabaw dla dzieci usytuowany na działce nr 167/3 wskazuje się do zachowania</td></tr>
<tr><td>5MN</td><td>dopuszcza się zagospodarowanie działek nr 129 i 131/1 w sposób określony w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr 64/03 z dnia 18.12.2003r.</td></tr>
<tr><td>7MN</td><td>wprowadza się zakaz sytuowania nowej zabudowy, za wyjątkiem garaży bądź obiektów gospodarczych, przy spełnieniu warunków określonych dla tych obiektów w rubryce „C” ust. 2 pkt 3 ppkt „d” oraz ust. 3</td></tr>
<tr><td>9MN</td><td>nie ustala się</td></tr>
<tr><td>11MN</td><td>dopuszcza się zmianę ustalonej na rysunku planu funkcji terenu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) na usługi z zielenią towarzyszącą o profilu turystycznym pod warunkiem, że zmiana ta dotyczyć będzie terenu, o zwartej powierzchni minimum 5000m^2,</td></tr>
<tr><td>13MN</td><td>1) wymaga się, aby nowo realizowana zabudowa nawiązywała w zakresie architektury i gabarytów do budynków nr 20 i 21 przy ul. Zawadzkiego,
2) w związku z w/w wymaganiem, na terenie 13MN odstępuje się od określonych w rubryce „C” tabeli wymagań dotyczących powierzchni zabudowy</td></tr>
</table>

	21MN	wszelkie działania inwestycyjne w obrębie terenu wymagają uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej we Wrocławiu
	22MN	ewentualna zmiana zasad podziału terenu nie może wiązać się z wydzieleniem większej liczby działek budowlanych niż 6,
	24MN	1) wymaga się, aby nowo realizowana zabudowa ściśle nawiązywały w zakresie architektury (bryła, detal, materiał) do tradycyjnych domów sudeckich, 2) ustala się układ kalenic równoległy do ciągów komunikacyjnych obsługujących teren,
	25MN	Wzdłuż koryta rzeki Małej Kamiennej wymaga się zachowania pasa terenu szerokości minimum 10,00m wolnego od zabudowy
Symbol terenu: MW		
A		1) **przeznaczenie podstawowe terenu:** a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, *wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.* 2) **przeznaczenie uzupełniające:** a) komunikacja wewnętrzna i parkingi, b) zieleń urządzona, c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych, d) przeznaczenia określone w ustaleniach adresowanych, 3) **orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie:** a) 15m w sąsiedztwie terenów nie publicznych, b) 5,0m w sąsiedztwie publicznych ciągów komunikacyjnych, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi zwężenie tych ciągów poniżej wartości ustalonych w planie.
B		1) ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek nie może przekraczać granic tych działek, 2) ze względów akustycznych tereny MW kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 3) dla celów grzewczych wyklucza się stosowanie mazutu oraz paliw stałych, za wyjątkiem biomasy, 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż 30%, 5) do zachowania wskazuje się wartościowy drzewostan zlokalizowany w obrębie działek, 6) gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne, 7) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp)

<table>
<tr><td>C</td><td colspan="2">1. ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy, za wyjątkiem działań polegających na wymianie budynków nr 9, 9A i 9B przy ul. 1 Maja,

2. w odniesieniu do zabudowy istniejącej wskazanej do zachowania plan ustala:
1) w obiektach oznaczonych na rysunku planu jako zabudowa o wysokich walorach historyczno – kulturowych w ramach remontów, przebudowy bądź rozbudowy wymaga się zachowania w nie zmienionym stanie bądź przywrócenia:
a) głównej bryły budynku,
b) charakterystycznych elementów konstrukcji,
c) geometrii dachu,
d) zasad kompozycji elewacji,
e) detalu architektonicznego takiego jak:
- wykusze i werandy,
- wykończenia szczytów,
- elementy kamieniarki ,
- stolarka otworowa (w zakresie gabarytów i podziałów),
2) w pozostałych obiektach oznaczonych na rysunku planu jako zabudowa wskazana do zachowania dopuszcza się przebudowy i rozbudowy pod warunkiem:
a) nie przekroczenia wysokości:
- 7,5m w wypadku dachów płaskich,
- 12,00m w wypadku dachów stromych,
b) nie powiększenia powierzchni zabudowy w zakresie większym niż 20%,
3) na terenach MW dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych, realizowanych wyłącznie w zwartych kompleksach, w ilości nie przekraczającej wskaźnika powierzchni zabudowy 20m^2/1 mieszkanie. Ustalenie to może być realizowane w drodze lokalizacji nowych obiektów, jeżeli takie nie występują w obrębie działki, bądź jako wymiana lub przebudowa obiektów istniejących,
4) obiekty gospodarcze, garaże a także budynki związane z infrastrukturą techniczną mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działek,</td></tr>
<tr><td>D</td><td colspan="2">Zasady podziału terenu na działki budowlane określa rysunek planu. Dopuszcza się zmianę ustalonych zasad podziału przy zachowaniu następujących wymagań:
1) wstępnym projektem podziału należy objąć cały teren wydzielony liniami rozgraniczającymi,
4) szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 5,00m,
5) do wszystkich nowo wydzielanych działek należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
6) podział winien uwzględniać ustalenia adresowane niniejszej uchwały.</td></tr>
<tr><td>Ustalenia adresowane</td><td>26MW</td><td>1) dopuszcza się zastąpienie obecnej funkcji mieszkaniowej usługami z zielenią towarzyszącą,
2) w wypadku decyzji o zmianie funkcji w odniesieniu do rozpatrywanego terenu należy stosować ustalenia odnoszące się do terenów Uz</td></tr>
</table>

Ustalenia adresowane	27MW	1) w wypadku przebudowy budynków nr 9, 9A i 9B przy ul. 1 Maja wymaga się zastosowania analogicznych rozwiązań architektonicznych w zakresie wysokości, układu i rodzaju pokrycia dachów we wszystkich obiektach, 2) w obrębie terenu dopuszcza się lokalizację samodzielnego obiektu handlowego spełniającego następujące wymagania przestrzenne: - powierzchnia zabudowy – minimum 80m^2, - wysokość zabudowy – maksimum 7,00m, - dach stromy, symetryczny o kącie nachylenia połaci 35-45^0, 3) we wszystkich budynkach mieszkalnych dopuszcza się usługi wbudowane, lokalizowane w parterach obiektów, zajmujące maksimum 30% powierzchni użytkowej budynku, 4) ustala się wymóg modernizacji istniejącej kotłowni i przejścia na proekologiczne paliwa, zgodnie z wymaganiami określonymi w rubryce B pkt 3.
Symbol terenu: Uz		
A		1) **przeznaczenie podstawowe terenu:** a) usługi z zielenią towarzyszącą, *wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.* 2) **przeznaczenie uzupełniające:** a) mieszkalnictwo – realizowane jako funkcja wbudowana lub w wolnostojącym budynku jednorodzinnym ograniczona do maksimum 2 lokali w obrębie samodzielnej działki budowlanej, b) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym, c) zieleń urządzona, d) terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne, e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych, 3) **orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie:** a) 15m w sąsiedztwie terenów nie publicznych, pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi naruszenie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, b) 5,0m w sąsiedztwie publicznych ciągów komunikacyjnych, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi zwężenie tych ciągów poniżej wartości ustalonych w planie.
B		1) ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek nie może przekraczać granic tych działek, 2) ze względów akustycznych tereny Uz kwalifikuje się jako tereny rekreacyjne poza miastem w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 3) dla celów grzewczych wyklucza się stosowanie mazutu oraz paliw stałych, za wyjątkiem biomasy, 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 60%, 5) do zachowania wskazuje się wartościowy drzewostan zlokalizowany w obrębie działek,

B	6) gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne, 7) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp)
C	1. w odniesieniu do zabudowy istniejącej wskazanej do zachowania plan ustala: 1) w obiektach oznaczonych na rysunku planu jako zabudowa o wysokich walorach historyczno – kulturowych w ramach remontów, przebudowy bądź rozbudowy wymaga się zachowania w nie zmienionym stanie bądź przywrócenia: a) głównej bryły budynku, b) charakterystycznych elementów konstrukcji, c) geometrii dachu, d) zasad kompozycji elewacji, e) detalu architektonicznego takiego jak: - wykusze i werandy, - wykończenia szczytów, - elementy kamieniarki, - stolarka otworowa (w zakresie gabarytów i podziałów), 2) w pozostałych obiektach oznaczonych na rysunku planu jako zabudowa wskazana do zachowania dopuszcza się przebudowy i rozbudowy na zasadach analogicznych jak dla zabudowy projektowanej i przy zachowaniu następujących warunków: a) nie przekroczenia wysokości najwyższego w stanie istniejącym obiektu w obrębie działki, b) stosowania jednorodnych rozwiązań w zakresie układu i rodzaju pokrycia dachów w nawiązaniu do istniejącej zabudowy o wysokich walorach historyczno – kulturowych, c) prawa odstąpienia od maksymalnych wskaźników wykorzystania terenu, o ile zainwestowanie istniejące nie spełnia tego kryterium, jednak pod warunkiem, że ewentualna rozbudowa nie zwiększy powierzchni zabudowy o więcej niż 20%, 3) na działkach zabudowanych dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży i obiektów gospodarczych na warunkach określonych w ust.2 pkt 2, ppkt „c" oraz ust.3. Ustalenie to może być realizowane w drodze lokalizacji nowych obiektów, jeżeli takie nie występują w obrębie działki, bądź jako wymiana lub przebudowa obiektów istniejących, 2. w odniesieniu do zabudowy nowo projektowanej plan ustala: 1) typ zabudowy – wolnostojąca, 2) wysokość zabudowy: a) budynki mieszkalne – 7,5-10,0m, b) budynki usługowe – 7,0-12,0m, c) wolnostojące garaże – 3,5-5,0m, 3) wskaźnik zabudowy działki budowlanej: a) budynki mieszkalne - 90-160m^2, b) budynki usługowe – 200-600m^2, c) garaże i obiekty gospodarcze – maksimum 100m^2,

<table>
<tr><td>C</td><td colspan="2">4) wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 0,15,
5) minimalna powierzchnia samodzielnego budynku - 50m^2,
6) dachy – strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 40 - 50^0. Wyklucza się stosowanie dachów kopertowych oraz naczółków.
7) pokrycia dachów – dachówką, łupkiem (naturalnym bądź syntetycznym), gontem (w tym bitumicznym) lub blachodachówką z wymogiem stosowania jednorodnego pokrycia w obrębie poszczególnych działek,
8) wprowadza się zakaz stosowania syntetycznych okładzin elewacyjnych,

3. garaże i obiekty gospodarcze mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działek,

4. na terenach Uz wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych,</td></tr>
<tr><td>D</td><td colspan="2">Podział terenów Uz na działki budowlane, jest dopuszczalny, z zastrzeżeniem ustaleń adresowanych, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
1) projektem podziału należy objąć cały teren wydzielony liniami rozgraniczającymi,
2) z zastrzeżeniem ustaleń adresowanych minimalna powierzchnia samodzielnych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3 000m^2,
3) szerokość dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 6,0m,
4) do wszystkich nowo wydzielanych działek należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Ustalenia adresowane:</td><td>4Uz</td><td>wprowadza się zakaz podziału terenu</td></tr>
<tr><td>8Uz</td><td>dopuszcza się wariantowe wykorzystanie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy zachowaniu wymagań ustalonych dla funkcji MN w niniejszym planie</td></tr>
<tr><td>10Uz</td><td>dopuszcza się podział terenu na maksimum 2 działki budowlane. Prze wprowadzaniu zainwestowania należy zwrócić szczególną uwagę na zachowanie przepływów istniejących cieków wodnych. Zaleca się poprowadzenie tych cieków otwartym korytem</td></tr>
<tr><td>17Uz</td><td>Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie terenu wymagają uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej,</td></tr>
<tr><td>23Uz</td><td>nie ustala się</td></tr>
<tr><td>36Uz</td><td>W zainwestowaniu działki wymaga się uwzględnienia uwarunkowań wynikających z usytuowania linii elektroenergetycznej 110kV oraz związanego z nią obszaru ograniczonego użytkowania.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Symbol terenu: DG</td></tr>
<tr><td>A</td><td colspan="2">1) przeznaczenie podstawowe terenu – działalność gospodarcza,
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) zieleń urządzona,
b) komunikacja wewnętrzna i garaże,
c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych,</td></tr>
<tr><td>B</td><td colspan="2">1) teren DG nie podlega ochronie akustycznej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska,
2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż</td></tr>
</table>

B	15%, 3) uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie terenu DG nie może przekraczać jego granic ani powodować naruszenia wymagań akustycznych określonych dla terenów sąsiednich, 4) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykluczeniem ciężkich olejów opałowych oraz paliw stałych, za wyjątkiem biomasy, 5) do zachowania wskazuje się istniejącą zieleń wysoką, 6) ścieki opadowe odprowadzane z nawierzchni utwardzonych oraz ewentualne ścieki przemysłowe wymagają przed odprowadzeniem ich do kanalizacji (odpowiednio deszczowej i sanitarnej) oczyszczenia w stopniu wymaganym przez przepisy szczególne, 7) gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązu - jące przepisy szczególne.	
C	1) stopień zachowania zabudowy istniejącej określa rysunek planu, 2) dopuszcza się rozbudowy i przebudowy obiektów, a także lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem: a) zachowania istniejących cech architektonicznych (bryła, wystrój elewacji) w budynku wskazanym do zachowania i ocenionym jako obiekt o wysokich walorach historyczno – architektonicznych, b) nawiązania cechami architektonicznymi pozostałych obiektów do budynku, którym mowa w punkcie a), c) zastosowania we wszystkich budynkach w obrębie działki jednorod- nych rozwiązań w zakresie pokrycia dachów, wykończenia elewacji i kolorystyki,	
D	nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane	
Ustalenia adresowane:	28DG	dopuszcza się zastąpienie lub uzupełnienie działalności gospodarczej usługami w dowolnym stopniu,
Symbol terenu: E		
A	1) **przeznaczenie podstawowe terenu** – wydzielone tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka - stacje transformatorowe wraz z niezbędnym uzbrojeniem terenu, 2) **przeznaczenie uzupełniające** — w wypadku decyzji o likwidacji stacji, dopuszcza się przeznaczenie terenu pod funkcje ustalone dla terenów bezpośrednio przyległych, 3) **orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu:** a) bez limitu w wypadku decyzji o likwidacji stacji, b) w zakresie 3,0m w wypadku utrzymania stacji.	
B	1) tereny E nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska, 2) gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązu - jące przepisy szczególne.	
C	nie ustala się	
D	nie ustala się	
Ustalenia adresowane:	30	nie ustala się
	31	ze względu na walory historyczno – kulturowe obiekty stacji wskazuje się do trwałej adaptacji z wymogiem zachowania wystroju elewacji i zakazem przebudowy bądź rozbudowy.

Symbol terenu: W		
A	1) **przeznaczenie podstawowe terenu** –wydzielone tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, 2) **przeznaczenie uzupełniające** – nie ustala się, 3) **orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu:** - w zakresie 15,0m, o ile ustalenia adresowane nie stanowią inaczej.	
B	1) ewentualna uciążliwość wynikająca z pracy urządzeń zlokalizowanych na terenach W nie może przekraczać granic tych terenów, 2) tereny W nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska, 3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.	
C	nie ustala się	
D	nie ustala się	
Ustalenia adresowane:	14W	orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w zakresie 3,00m
	32W	nie ustala się
Symbol terenu: G		
A	1) **przeznaczenie podstawowe terenu** – wydzielone tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo – stacja redukcyjno – pomiarowa gazu II^0, 2) **przeznaczenie uzupełniające** – nie ustala się, 3) **orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu:** - w zakresie 1,0m.	
B	1) ewentualna uciążliwość wynikająca z pracy urządzeń zlokalizowanych na terenie G nie może przekraczać granicy tego terenu, 2) teren G nie podlega ochronie akustycznej w myśl art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska, 3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.	
C	nie ustala się	
D	nie ustala się	
Ustalenia adresowane:	33G	nie ustala się
Symbol terenu: T		
A	1) **przeznaczenie podstawowe terenu** – wydzielone tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja – stacja bazowa telefonii komórkowej, 2) **przeznaczenie uzupełniające** – nie ustala się, 3) **orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu:** - w zakresie 3,0m.	
B	1) ewentualna uciążliwość wynikająca z pracy urządzeń zlokalizowanych na terenie T nie może przekraczać granicy tego terenu, 2) teren T nie podlega ochronie akustycznej w myśl art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska, 3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.	

C	nie ustala się	
D	nie ustala się	
Ustalenia adresowane:	34T	nie ustala się

Symbol terenu: WS

A	1) **przeznaczenie podstawowe terenu** – wody powierzchniowe, śródlądowe – rzeka Mała Kamienna 2) **przeznaczenie uzupełniające** – nie ustala się	
B	1) tereny podlegają rygorom ustawy Prawo wodne, 2) tereny nie podlegają ochronie akustycznej w myśl przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska	
C	nie ustala się	
D	nie ustala się	
Ustalenia adresowane:	19	nie ustala się

Symbol terenu: Z

A	1) **przeznaczenie podstawowe terenu** – tereny otwarte z przewagą zieleni niskiej w tym tereny rolnicze, 2) **przeznaczenie uzupełniające:** a) istniejące cieki wodne, b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych, 3) **orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu** w zakresie: a) 5,0m w sąsiedztwie publicznych ciągów komunikacyjnych, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi zwężenie tych ciągów poniżej wartości ustalonych w planie, b) 15m w sąsiedztwie pozostałych terenów, pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi naruszenie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,	
B	1) tereny Z nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska, 2) gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne	
C	z zastrzeżeniem ustaleń adresowanych, na terenach Z wprowadza się zakaz zabudowy, za wyjątkiem: 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z wyłączeniem masztów antenowych, 2) ciągów pieszych i pieszo – rowerowych, 3) obiektów małej architektury o charakterze parkowym, 4) obiektów turystycznej informacji wizualnej, 5) terenowych obiektów sportowych	
D	nie ustala się	
Ustalenia adresowane:	6Z	W obrębie terenów przyległych do publicznych ciągów komunikacji kołowej dopuszcza się lokalizację parkingów, pod warunkiem zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni terenów w liniach rozgraniczających

Ustalenia adresowane:	16Z	tereny stanowi korytarz ekologiczny doliny rzeki Małej Kamiennej, którego zagospodarowanie winno uwzględniać i podkreślać istniejące walory krajobrazu naturalnego z zakazem wprowadzania nowych, obcych gatunkowo i kompozycyjnie nasadzeń, przekształcania powierzchni ziemi, wprowadzania nawierzchni utwardzonych, budowy stawów i oczek wodnych
	29Z	nie ustala się
Symbol terenu R		
A	1) **przeznaczenie podstawowe** – tereny rolnicze, 2) **przeznaczenie uzupełniające**: a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych, b) drogi rolnicze, c) ciągi piesze i pieszo – rowerowe, d) przeznaczenia określone w ustaleniach adresowanych, 3) **orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie**: a) 5,0m w sąsiedztwie publicznych ciągów komunikacyjnych, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi zwężenie tych ciągów poniżej wartości ustalonych w planie, b) bez limitu w sąsiedztwie terenów ZL, jednak wyłącznie w celu powiększenia tych terenów, c) 15m w sąsiedztwie pozostałych terenów,	
B	1) wyklucza się prowadzenie działalności oraz lokalizację obiektów mogących, wg przepisów szczególnych, znacząco oddziaływać na środowisko, 2) ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek nie może przekraczać granic tych działek, 3) tereny R nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art. 114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska,	
C	dla ewentualnej zabudowy zagrodowej o ile jej lokalizację dopuszczają ustalenia adresowane, obowiązują wymagania określone dla tej formy zainwestowania na terenach o symbolu MN rubryka „C" ust. 2 i 3.	
D	zabudowę zagrodową, o ile ustalenia szczegółowe ją dopuszczają można lokalizować na działkach o minimalnej powierzchni 5000m^2.	
Ustalenia adresowane:	1R	wprowadza się zakaz zabudowy obejmujący obiekty kubaturowe
	20R	dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej
Symbol terenu ZL		
A	1) **przeznaczenie podstawowe** – lasy ochronne, 2) **przeznaczenie uzupełniające** – nie ustala się, 3) **orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w zakresie** nie powodującym naruszenia ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,	
B	tereny ZL nie podlegają ochronie akustycznej w myśl przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska	

C	dopuszcza się wprowadzanie zagospodarowania dopuszczanego w lasach ochronnych w myśl obowiązujących przepisów szczególnych	
D	nie ustala się	
Ustalenia adresowane:	15	dopuszcza się włączenie terenu do przyległych działek budowlanych, przy zachowaniu użytkowania zgodnego z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych
	18	nie ustala się

§ 5.

wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1. Terenami składającymi się na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem są elementy układu komunikacji publicznej oznaczone w załączniku graficznym symbolami KD_L, KD_D, KDp-j, KDp.

2. Dopuszcza się także włączenie w obszar przestrzeni publicznej wewnętrznych ciągów komunikacyjnych o ile taka potrzeba wyniknie z uwarunkowań funkcjonalnych w trakcie realizacji planu.

3. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych wymaga się zapewnienia:
   1) pełnej dostępności tych terenów,
   2) wyposażenia w urządzenia i elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych i użytkowych,
   3) kompleksowego kształtowania zieleni z uwzględnieniem wymagań określonych w przepisach niniejszej uchwały,

4. W przestrzeni publicznej wprowadza się zakaz umieszczania nośników reklamowych, za wyjątkiem słupów bądź tablic ogłoszeniowych stanowiących element zaakceptowanego dla całego osiedla systemu informacji wizualnej.

5. Lokalizacja tymczasowych obiektów handlowych jest dopuszczalna wyłącznie jako zintegrowanych z przystankami autobusowymi, po uzyskaniu zgody dysponenta terenu.

§ 6.

granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych

1. W obszarze objętym planem terenami podlegającymi ochronie na podstawie przepisów szczególnych są:
   1) oznaczony na rysunku planu pomnik przyrody,
   2) grunty rolne i leśne w obrębie których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Lasy położone w obszarze objętym planem uznaje się za lasy ochronne,
   3) obiekty zabytkowe figurujące w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – w odniesieniu do tych obiektów wprowadza się obowiązek uzyskania uzgodnienia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków dla wszelkich prac budowlanych prowadzonych w obrębie samych obiektów a także ich bezpośredniego otoczenia – tj w granicach przypisanej im działki. Ponadto wymaga się uzyskania pozytywnej opinii w/w organu dla podziałów działek, na których zlokalizowane są obiekty figurujące w

ewidencji zabytków,
4) tereny urządzeń zaopatrzenia wodę
– w obrębie tych terenów obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu wynikające z ustawy Prawo wodne oraz ew. decyzji ustanawiających strefy ochronne,

2.Do objęcia ochroną w formie pomników przyrody kwalifikują drzewa oznaczone na rysunku planu.

3. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze ani tereny narażone na ryzyko powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

§ 7.

szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

1. Ustala się zakazy zabudowy w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1R, 16Z, 15ZL i 18ZL. Zakres przedsięwzięć inwestycyjnych objętych w/w zakazami w odniesieniu do poszczególnych terenów określono w ustaleniach szczegółowych i adresowanych niniejszej uchwały.

2. Do czasu ustanowienia w trybie obowiązujących przepisów szczególnych obszaru ograniczonego użytkowania dla linii elektroenergetycznej 110kV, ustala się zakaz zabudowy kubaturowej w pasie terenu wyznaczonym na rysunku planu wzdłuż w/w linii i określonym jako orientacyjne granice obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 8.

zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. dla ulicy lokalnej oznaczonej w załączniku graficznym symbolem **KD_L** ustala się:
1) klasa techniczna – L,
2) szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego z prawem dokonania lokalnych korekt służących poprawie bezpieczeństwa i organizacji ruchu,
3) przekrój – jednojezdniowy, uliczny, z chodnikiem obustronnym, lub jednostronnym i droga rowerową zamiast drugostronnego chodnika,
4) dostęp komunikacyjny do przyległych posesji – poprzez wjazdy bramowe w miejscach uzgodnionych z zarządcą drogi,
5) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej a także wprowadzanie elementów małej architektury, w tym przystanków autobusowych, jest dopuszczalne w liniach rozgraniczających ulicy na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą.

2. Dla ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD_D** ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,00m,
2) przekrój jednojezdniowy, z chodnikiem jedno- lub dwustronnym, albo drogą pieszo – rowerową,
3) dostęp komunikacyjny do przyległych posesji – poprzez wjazdy bramowe w miejscach uzgodnionych z zarządcą drogi,
4) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jest dopuszczalne w liniach rozgraniczających ulic na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą.

2. Dla ciągów pieszo – jezdnych , oznaczonych w załączniku graficznym symbolem **KDp-j** ustala się:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 6,00m, z prawem lokalnych zwężeń wynikających z uwarunkowań topograficznych i terenowo – prawnych, na odcinkach nie dłuższych niż 50,0m oraz pod warunkiem zachowania dobrej widoczności,
   2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej a także wprowadzanie ciągów zieleni i elementów małej architektury jest dopuszczalne w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą,

3. Dla ciągów pieszych i pieszo – rowerowych, oznaczonych w załączniku graficznym symbolem **KDp** ustala się:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 4,00m, z prawem lokalnego zwężenia do 3,00m w rejonach zainwestowanych,
   2) w obrębie terenów **KDp** dopuszcza się ruch kołowy związany wyłącznie z obsługą przyległych nieruchomości.

4. Dla wewnętrznych ciagów pieszo - jezdnych, oznaczonych w załączniku graficznym symbolem **KDWp-j** ustala szerokości minimalne:
   1) dla odcinków nowoprojektowanych – 6,00m,
   2) dla odcinków istniejących bądź prowadzonych w śladzie istniejących dróg rolniczych 6,00m, z prawem lokalnych zwężeń do 5,0m uwarunkowanych względami topograficznymi bądź terenowo – prawnym.

5. W przypadkach uzasadnionych istniejącymi uwarunkowaniami terenowo – prawnymi i własnościowymi dopuszcza się:

   1) zastąpienie wewnętrznych ciągów pieszo – jezdnych ciągami publicznymi z zachowaniem wymagań w zakresie szerokości ustalonych dla ciągów wewnętrznych,
   2) likwidację ciągów, o których mowa w punkcie 1),

6. Dopuszcza się wydzielanie nieoznaczonych na rysunku planu wewnętrznych ciągów pieszo – jezdnych pod warunkiem respektowania ustalonych na rysunku planu włączeń do układu komunikacji publicznej. Włączenia te mogą ulegać przesunięciu w zakresie 10m.

7. Dla wewnętrznych ciągów pieszych i pieszo – rowerowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDWp** ustala się:
   1) szerokość uzależniona od lokalnych warunków topograficznym z uwzględnieniem występującej lokalnie konieczności zapewnienia przejazdu,
   2) prawo dopuszczenia ruchu kołowego obejmującego dojazdy do pojedynczych nieruchomości oraz ruch pojazdów gospodarki leśnej i pojazdów specjalnych,
   3) wymóg zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

8. Ustala się prawo wyznaczania publicznych oraz niepublicznych ciągów pieszych i pieszo – rowerowych w obrębie terenów oznaczonych symbolami MN, Uz, Z, R oraz ZL pod warunkiem respektowania ustaleń regulacyjnych niniejszego planu oraz obowiązujących przepisów szczególnych.

9. Ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych związanych z funkcjami usługowymi i gospodarczymi w granicach terenów przypisanych tym funkcjom, w ilości minimum:
   1) dla administracji i handlu – 1mp/40m^2 powierzchni użytkowej,
   2) dla gabinetów lekarskich – 1mp/gabinet,
   3) dla gastronomii – 1 mp/4 miejsca konsumpcyjne,
   4) dla pensjonatów, hoteli i agroturystycznej bazy noclegowej – 1mp/1 pokój,

5) dla pozostałych obiektów usługowych oraz działalności gospodarczej – wg indywidualnych potrzeb.

10. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie parkingów usytuowanych na terenach sąsiednich,

11. Dla systemów infrastruktury technicznej ustala:

1) trwałą adaptację istniejących sieci wodociągowej (w tym magistralnej) i gazowej, z prawem ich przebudowy w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem oraz rozbudowy w zakresie wynikającym z ustalonego w planie rozwoju osadnictwa,
2) trwała adaptację istniejącego systemu zaopatrzenia w energię z prawem modernizacji i rozbudowy zmierzającej do usunięcia kolizji z planowanym zainwestowaniem, podniesienia pewności zasilania i zaopatrzenia nowych odbiorców,
3) budowę systemu kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do miejskiej oczyszczalni w ramach zadania pn. „Karkonoski system kanalizacji sanitarnej”,
4) rozbudowę istniejących systemów kanalizacji deszczowej w zakresie wynikającym z ustalonego w planie rozwoju zainwestowania, na warunkach określonych przez gestora sieci,
5) stosownie do ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały dopuszcza się lokalizację nie oznaczonych w załączniku graficznym sieci i urządzeń infrastruktury pod warunkiem respektowania ustaleń regulacyjnych planu,
6) gospodarkę odpadami na całym obszarze objętym planem należy rozwiązać w sposób zorganizowany, zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
7) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji wież antenowych, za wyjątkiem terenu 34T,
8) stosowanie rozwiązań indywidualnych w zakresie gospodarki ściekowej jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach nie wyposażonych w sieć kanalizacyjną i do czasu realizacji tej sieci.

§ 9.

sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Na terenie objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na placach budowy, wznoszonych na czas jej trwania,

2. Istniejące obiekty tymczasowe mogą być użytkowane zgodnie z ustalonym przeznaczeniem do czasu, na jaki udzielono stosownych pozwoleń,

3. Jako czasowe traktuje się indywidualne obiekty gospodarki ściekowej. Obiekty te mogą być użytkowane do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej. Za wypełnienie warunku dostępności kanalizacji sanitarnej uznaje się realizację kolektora w publicznym ciągu komunikacyjnym, z którego odbywa się obsługa nieruchomości (bezpośrednia lub poprzez drogę wewnętrzną).

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10.

Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym – w wysokości: 0%

§ 11.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piechowice,

§ 12.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

ZAŁĄCZNIK NR 2
do Uchwały Nr 167/XXXI/2005
Rady Miasta Piechowice
z dnia 22 lutego 2005r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ GÓRZYNIEC W PIECHOWICACH:

1. uwaga wniesiona przez Panią Grażynę Kwiatkowską zam. przy ul. Słonecznej 21, 58-573 Piechowice:

przedmiot uwagi:
Pani Grażyna Kwiatkowska w piśmie z dnia 14.12. 2004r. (data wpływu do kancelarii UM 14.12. 2004r.) wniosła o zmianę przeznaczenia działki nr 140/2 położonej przy ul. Słonecznej 21 w Górzyńcu z funkcji mieszkaniowej na rolną, uzasadniając swój wniosek trudnymi warunkami gruntowo – wodnymi stanowiącymi istotną przeszkodę dla lokalizacji zabudowy. Równocześnie wnosząca zgłosiła gotowość nabycia rozpatrywanej nieruchomości na warunkach poprawy zagospodarowania.

sposób rozstrzygnięcia uwagi i uzasadnienie:
Po wyjaśnieniu okoliczności sprawy z właściwymi służbami Urzędu Miasta postanowiono **uwagę odrzucić**. Działka nr 140/2 położona jest w obszarze zainwestowania osiedla Górzyniec, posiada dostęp do drogi publicznej, jej wielkość i kształt umożliwiają realizację w jej obrębie budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Tereny sąsiadujące z rozpatrywaną nieruchomością są w znacznej mierze zabudowane i sukcesywnie podlegają zainwestowaniu. Położenie nieruchomości na stoku pozwala na uniknięcie ewentualnych problemów gruntowo – wodnych poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych. Zgodnie z opracowaną na potrzeby planu ekofizjografią teren ten nie stanowi obszaru źródliskowego ani też nie kwalifikuje się do ochrony ze względu na inne komponenty środowiska przyrodniczego i nie istnieją z tego tytułu żadne przeszkody dla jego zabudowy.
Działkę nr 140/2 należy traktować jako samodzielną działkę budowlaną, której zbycie na cele związane z poprawą zagospodarowania naruszałoby przepisy o gospodarce nieruchomościami.

2.uwaga wniesiona przez Panią Monikę Gajdę, adres do korespondencji: ul. Żymierskiego 13/9, 58-573 Piechowice:

przedmiot uwagi:
Pani Monika Gajda wniosła do projektu planu następujące uwagi:

a) nie naniesienie na rysunku planu chodników lub ścieżek dla pieszych bądź rowerzystów przy istniejących drogach. Ciągi komunikacyjne oznaczone w planie symbolami KDp-j oraz KDL są obecnie i będą w przyszłości (w większej mierze w związku z prognozowanym wzrostem natężenia ruchu) źródłem zagrożeń dla bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów,
b) plan nie wyznacza niezależnej drogi rowerowej dla Turystycznego Szlaku Rowerowego „Obwodnica Jeleniogórska", którego fragment prowadzi przez Górzyniec,

c) wyznaczony wzdłuż rzeki Małej Kamiennej korytarz ekologiczny ma zróżnicowaną szerokość i jego przewężenia tworzą barierę, która może przyczynić się do wyginięcia populacji salamandry plamistej,
d) teren 11MN przeznaczony w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną winien być przeznaczony, ze względu na bogactwo występującej tu flory i fauny pod użytek ekologiczny. Wnosząca stwierdza, że na obszarze tym występuje salamandra plamista, śnieżyczka przebiśnieg, krokus, sasanka i zawilec. Wprowadzając nową zabudowę na rozpatrywanym terenie zatraca się zasady zrównoważonego rozwoju oraz narusza prawny obowiązek ochrony przyrody a dodatkowo w związku z lokalizacją nowej zabudowy wprowadza się obciążenia dla środowiska co może przyczynić się do znacznego pogorszenia stanu niektórych komponentów środowiska. Zabudowa terenu 11MN spowoduje, zdaniem Wnoszącej, pogorszenie stanu powietrza a także zaburzenia i zawirowania w jego przepływie, co wywoła niekorzystne warunki bioklimatyczne.
e) Wnosząca sprzeciwiła się zapisom projektu planu dopuszczającym alternatywne wykorzystanie terenu 11MN pod usługi z zielenią towarzyszącą,
f) Pani Gajda zwróciła się o wprowadzenie w projekcie planu wymogu, aby nowa zabudowa realizowana na terenach 3MN, 11MN oraz 10Uz ściśle nawiązywała w zakresie architektury do tradycyjnych domów sudeckich.

sposób rozstrzygnięcia uwag:
Po zapoznaniu się z uwagami, zasięgnięciu opinii branżowych oraz ustaleniu istniejących uwarunkowań terenowo – prawnych zadecydowano **o odrzuceniu uwag** z następujących powodów:

ad.a):
Zakres ustaleń planu miejscowego określa art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z w/w przepisem plan winien określać zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej a nie szczegółowe rozwiązania projektowe tych zagadnień. Określanie przebiegu chodników bądź ścieżek dla pieszych i rowerzystów przy istniejących drogach na rysunku planu wykracza poza zakres tego opracowania. Natomiast w treści projektu uchwały stanowiącej część tekstową planu, w §8 wprowadzono ustalenia określające wymagania dla poszczególnych ciągów komunikacyjnych, w tym także wymogi dotyczące wprowadzenia chodników bądź dróg rowerowych.

ad.b):
Turystyczny Szlak Rowerowy „Obwodnica Jeleniogórska" jest, szlakiem turystycznym czyli wyznakowaną trasą turystyczną dla rowerzystów prowadzoną na całej długości istniejącym systemem dróg (publicznych, gospodarczych). Odcinek szlaku biegnący przez Górzyniec należy do stosunkowo bezpiecznych jako że prowadzi drogą lokalną położoną poza szlakami tranzytowymi i obciążoną przede wszystkim docelowym ruchem samochodów osobowych. Równocześnie projekt planu zawiera następujące zapisy, które umożliwiają poprawę bezpieczeństwa ruchu i wydzielenia samodzielnego pasa dla rowerzystów:

*„§8 ust.1. dla ulicy lokalnej oznaczonej w załączniku graficznym symbolem **KD_L** ustala się:*
6) klasa techniczna – L,
7) szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego z prawem dokonania lokalnych korekt służących poprawie bezpieczeństwa i organizacji ruchu,
8) przekrój – jednojezdniowy, uliczny, z chodnikiem obustronnym, lub jednostronnym i droga rowerową zamiast drugostronnego chodnika,"

ad.c):
W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej dla niniejszego projektu planu opisano połączenia przyrodnicze obszaru opracowania z otoczeniem. Wyjaśniono tam, że korytarz ekologiczny Małej Kamiennej nie kończy się na granicy opracowania lecz prowadzi od obszaru węzłowego Karkonosze – Góry Izerskie do korytarza ekologicznego rzeki Kamiennej. Minimalna, gwarantująca przepływ energii i materii szerokość tego korytarza pokrywa się z korytem rzeki i jego biologiczną obudową. Dla zapewnienia niezakłóconych przepływów mas powietrza do korytarza włączono przyległe tereny niezabudowane, stąd szerokość korytarza jest zróżnicowana, a tam gdzie zabudowa sąsiaduje z rzeką jest on zwężony do szerokości koryta.
Autorzy przytoczonej przez Wnoszącą inwentaryzacji przyrodniczej miasta Piechowice podają, że salamandra plamista bywa spotykana w całej zachodniej części Górzyńca, niekiedy nawet zimuje w piwnicach domów. Do ochrony rezerwatowej wskazano miejsca rozrodu tego płaza położone na łące przy Małej Kamiennej wraz z fragmentem przyległego lasu, bezpośrednio graniczące z obszarem planu, położone jednak poza jego granicą. Stąd ustalenia planu nie mogą dotyczyć proponowanego rezerwatu.

ad.d):
W inwentaryzacji przyrodniczej gminy Piechowice przeprowadzonej przez firmę Fulica w 1999 roku nie wskazano żadnych szczególnych cech środowiska, cennych biotopów lub naturalnych stanowisk roślin chronionych na terenie 11MN. Ponadto, teren ten jako odizolowany przez otaczającą go zabudowę, bez połączeń przyrodniczych z innymi obszarami, zadeptywany i penetrowany przez psy nie ma szans na pełnienie istotnych funkcji w systemie przyrodniczym miasta. Wskazane przez P. Gajdę zbiorowiska roślinne ze związku Molinion caeruleae są fragmentaryczne, ograniczone do niewielkiej powierzchni oraz zubożałe. Ich skład florystyczny ograniczony jest do kilku gatunków sitów i traw. Tereny podmokłe zostały wykluczone spod zabudowy.
Zasada zrównoważonego rozwoju polega między innymi na tym, aby nowe tereny zabudowane wprowadzać w obrębie ukształtowanych już struktur urbanistycznych chroniąc tym samym tereny otwarte poza obszarem zainwestowanym. Taką właśnie zasadę przyjęto w przypadku projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej Górzyniec, a teren 11MN można uznać za szczególnie przydatny pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową.
Jest oczywiste, że lokalizacja nowych budynków wiąże się zawsze z dodatkowym obciążeniem środowiska, w tym także z przeobrażeniem szaty roślinnej. Jednak wymienione w uwagach stanowiska roślin chronionych nie zostały ujawnione w inwentaryzacji przyrodniczej gminy, a sama Wnosząca nie dostarczyła na potwierdzenie tego faktu żadnych dokumentów. Także podczas wizji terenowej przeprowadzonej przez autorów prognozy nie stwierdzono występowania na tym terenie roślin podlegających ochronie, chociaż z uwagi na krótki okres trwania prac nad prognozą nie było możliwe, aby obserwacją objąć cały okres wegetacyjny. Również z uwagi na przedmiot i cel opracowania nie było ani możliwe ani uzasadnione przeprowadzenie na terenie Górzyńca szczegółowych badań geologicznych czy klimatycznych. Wykorzystano istniejące już opracowania (m. in. opracowanie fizjograficzne sporządzone dla Piechowic w 1982 roku).
Niekorzystne warunki bioklimatyczne, na które powołuje się Pani Monika Gajda dotyczą obszaru położonego bezpośrednio przy rzece. I tutaj, zgodnie z ekofizjografią zaniechano wprowadzania zabudowy. Teren 11MN zlokalizowany jest na stoku o wystawie południowej gdzie występuje bardzo korzystny układ elementów klimatycznych, zwłaszcza nasłonecznienie i termika. Zalecane do lokalizacji budownictwa mieszkaniowego.
Ponadto teren ten we wcześniej obowiązującym planie miejscowym, a także studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta został przeznaczony pod zabudowę. Za funkcją tą przemawia pełna dostępność inwestycyjna, sposób zagospodarowania terenów sąsiednich oraz wysoka atrakcyjność lokalizacji. Projekt planu uzyskał wymagane uzgodnienia (w tym także w zakresie ochrony

środowiska oraz wymagań higieniczno - sanitarnych) zatem nie istnieją racjonalne powody do zmiany ustalonego w projekcie planu przeznaczenia.
Należy zwrócić tu także uwagę na fakt, że zgodnie ze znowelizowanym *Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,* które obowiązuje od dnia 08 grudnia 2004r. tereny zabudowy mieszkaniowej o powierzchni powyżej 1ha przestały być zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

ad.e):
dopuszczenie w projekcie planu możliwości zastąpienia funkcji mieszkaniowej na terenie 11 MN usługami z zielenią towarzyszącą zostało podyktowane dużą atrakcyjnością lokalizacyjną terenu, jego położeniem w sąsiedztwie szlaków turystycznych i spacerowych i równorzędną przydatnością pod oba z w/w przeznaczeń. Dla uniknięcia ryzyka pojawienia się na omawianym terenie niepożądanych form zagospodarowania projekt planu został skorygowany poprzez zawężenie zapisu o dopuszczalnych usługach do usług o profilu turystycznym.

ad.f)
ze względu na znaczne zróżnicowanie architektoniczne zabudowy położonej w otoczeniu w/w terenów a także w ich obrębie (3MN) uznano wymaganie dotyczące ścisłego nawiązania architektonicznego do tradycyjnej zabudowy sudeckiej za nadmiernie restrykcyjne. Zawarte w projekcie planu ustalenia dotyczące wymagań architektonicznych i materiałowych dla nowej zabudowy w dostatecznym stopniu chronią rozpatrywany obszar przed ryzykiem degradacji przestrzennej.

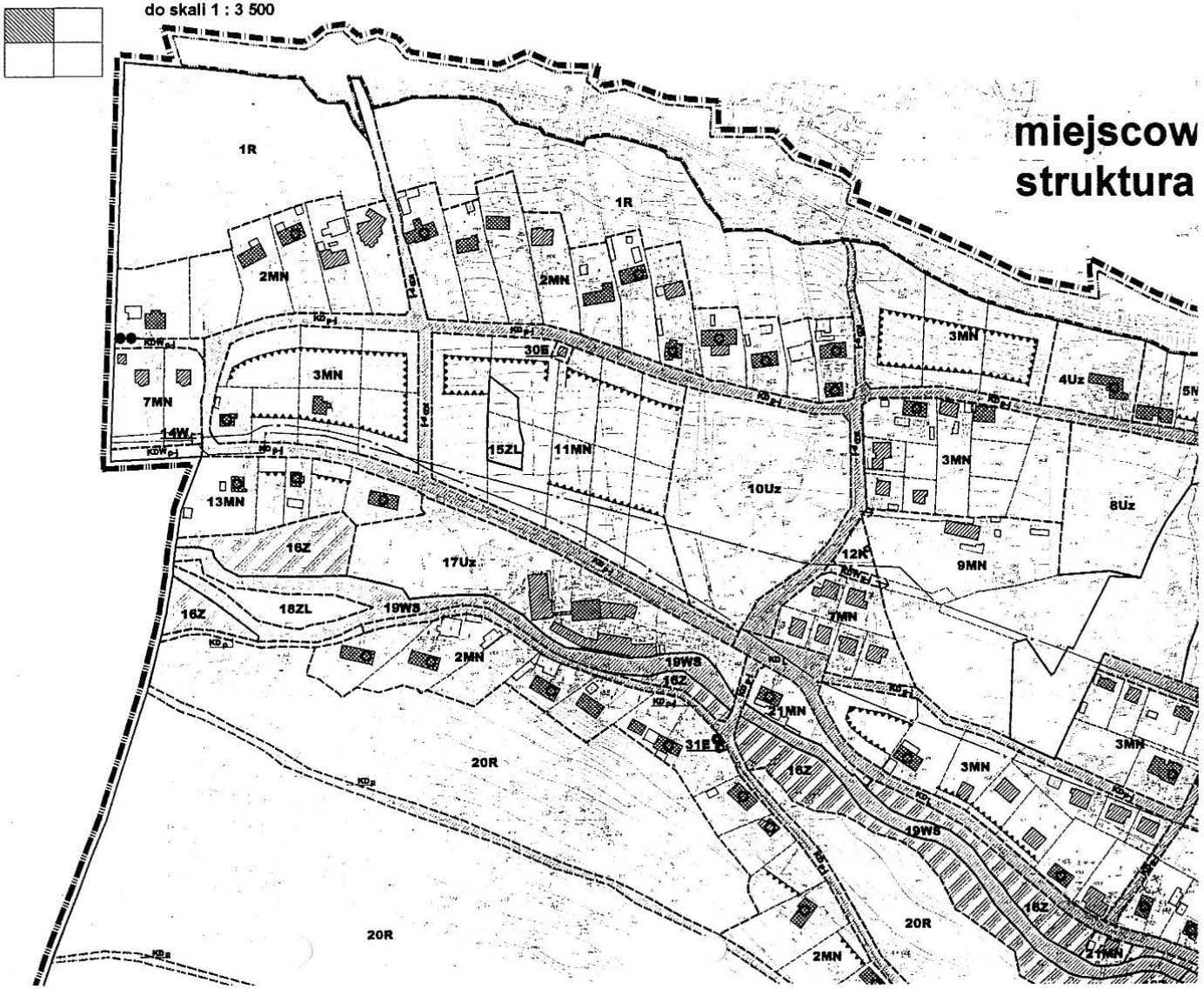
ZAŁĄCZNIK NR 3
do Uchwały Nr 167/XXXI/2005
Rady Miasta Piechowice
z dnia 22 lutego 2005r.

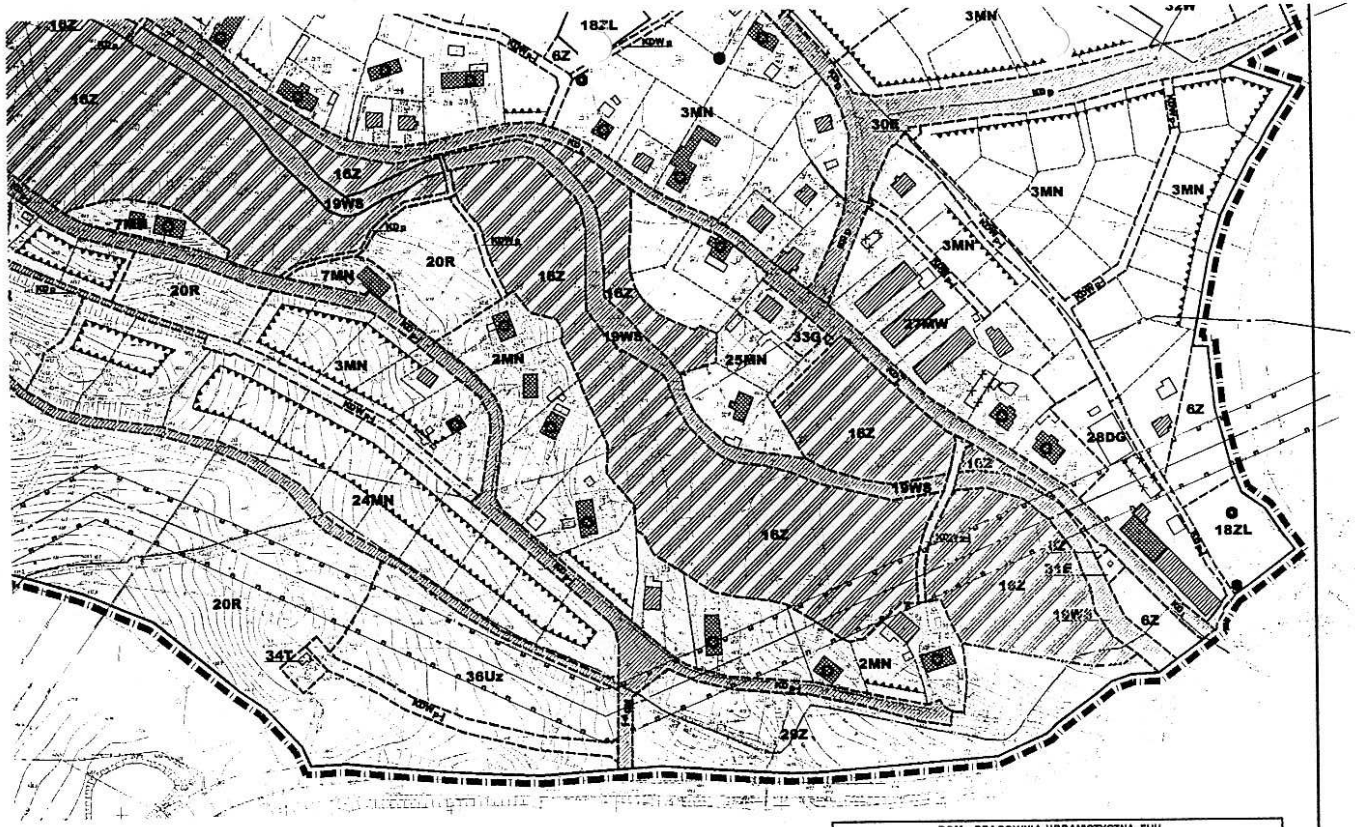
ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej Górzyniec w Piechowicach, po stronie gminy miejskiej Piechowice nie wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu.
W obrębie rozpatrywanego obszaru przewiduje się natomiast realizację części między gminnego zadania pn. „Karkonoski system kanalizacji sanitarnej", które zostało zapisane w planie jako docelowe rozwiązanie gospodarki ściekowej na rozpatrywanym obszarze. Postępowanie przygotowawcze związane z realizacją tego zadania toczy się obecnie a zobowiązania finansowe jakie inwestycja wywoła zostały podjęte niezależnie od niniejszego planu.

układ arkuszy

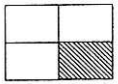
uwaga załącznik 1 do celów publikacji został pomniejszony do skali 1 : 3 500





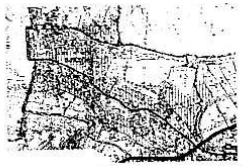
DOM - PRACOWNIA URBANISTYCZNA, FHU ul. Bankowa 22 58 - 500 Jelenia Góra	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ GÓRZYNIEC W PIECHOWICACH	
ZESPÓŁ AUTORSKI mgr inż. arch. Anna Podworska - Michalak - główny projektant planu mgr Andrzej Kurpiewski - zagadnienia ochrony środowiska mgr inż. Piotr Musiał - asystent	
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 167/XXXII/2005 RADY MIEJSKIEJ W PIECHOWICACH Z DNIA 22 LUTEGO 2005 R.	SKALA 1 : 2 000

układ arkuszy

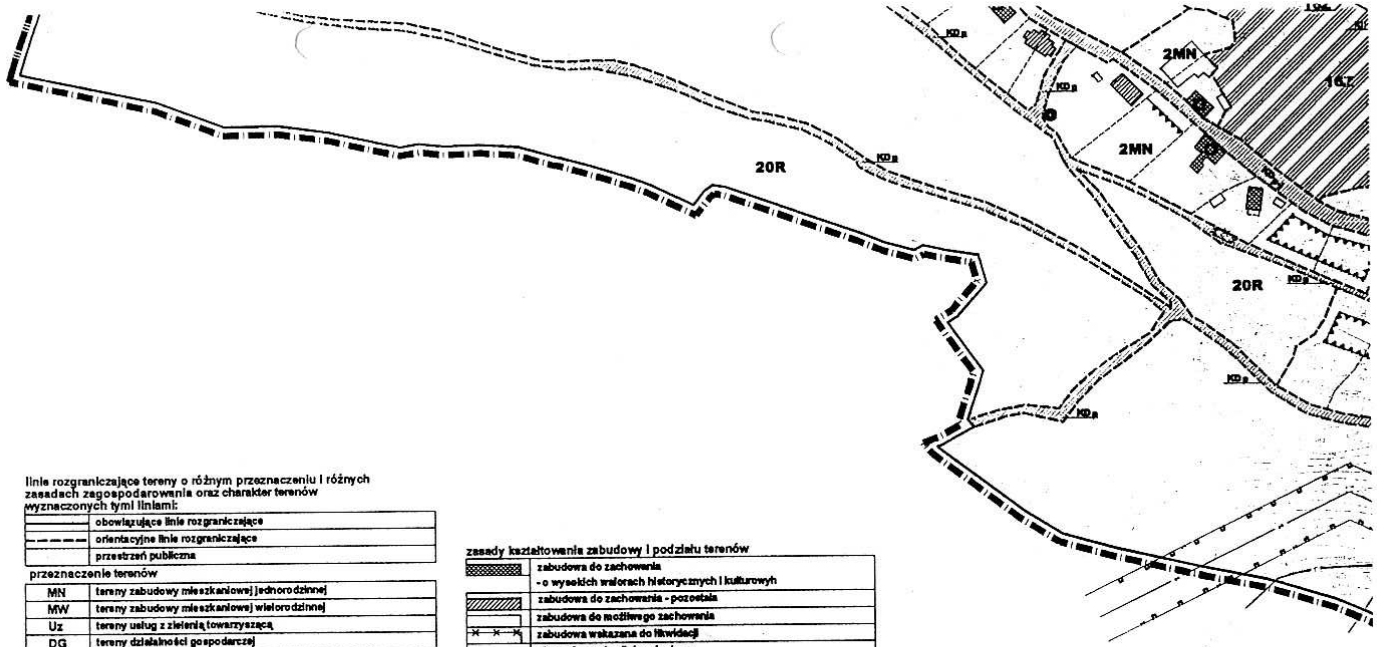


układ arkuszy

scowy plan zagospodarowania przestrzennego jednostki kturalnej Górzyniec w Piechowicach



wycinek ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice



linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz charakter terenów wyznaczonych tymi liniami:

	obowiązujące linie rozgraniczające
	orientacyjne linie rozgraniczające
	przestrzeń publiczna

przeznaczenie terenów

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
Uz	tereny usług z zielenią towarzyszącą
DG	tereny działalności gospodarczej
E	wydzielone tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
W	wydzielone tereny infrastruktury technicznej - wodociągi
G	wydzielone tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo
K	wydzielone tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja sanitarna
T	wydzielone tereny infrastruktury technicznej - telekomunikacja
Z	tereny otwarte z przewagą zieleni niskiej
R	tereny rolnicze
ZL	lasy ochronne
WS	tereny wód powierzchniowych, śródlądowych

układ komunikacyjny:

tereny dróg i ulic publicznych	
KD_L	- ulica lokalna
KD_D	- ulica dojazdowa
KD_{D-J}	- ciągi pieszo - jezdne
KD_P	- ciągi piesze i pieszo - rowerowe
tereny dróg wewnętrznych	
KDW_{P-J}	- wewnętrzne ciągi pieszo - jezdne
KDW_P	- wewnętrzne ciągi piesze i pieszo rowerowe
→	lokalizacja włączeń wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych
	których przebiegu plan nie ustala

zasady kształtowania zabudowy i podziału terenów

	zabudowa do zachowania - o wysokich walorach historycznych i kulturowych
	zabudowa do zachowania - pozostała
	zabudowa do możliwego zachowania
	zabudowa wskazana do likwidacji
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	projektowane granice działek

infrastruktura techniczna

	magistrale wodociągowe
	gazociąg średniego ciśnienia
	linia elektroenergetyczna 110kV
	linia telekomunikacyjna
	orientacyjna granica obszaru ograniczonego użytkowania związanego z linią elektroenergetyczną 110kV

ochrona środowiska przyrodniczego i kulturowego

	pomnik przyrody
	wartościowe drzewa wskazane do ochrony
	obiekty figurujące w ewidencji zabytków
	korytarz ekologiczny rzeki Małej Kamiennej
	szlaki turystyczne - piesze
	szlaki turystyczne - rowerowe

granice

	granica terenów zamkniętych
	granica miasta
	granica planu

10 30 50 100m
0 20 40

układ arkuszy

