UCHWAŁA NR 105/XVII/2015
RADY MIASTA PIECHOWICE
Z DNIA 29 GRUDNIA 2015 R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Pałacu Pakoszów

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zmianami), oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U z 2015r., poz. 1515) oraz na podstawie Uchwały Nr 48/VIII/2015 Rady Miejskiej w Piechowicach z dnia 28 kwietnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Pałacu Pakoszów, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice uchwalonego Uchwałą Nr 990/XV/99 Rady Miasta Piechowice z dnia 30 listopada 1999r. z późn. zmianami:

Rada Miasta Piechowice uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Pałacu Pakoszów.

2. Plan obejmuje zespół pałacowo – parkowy Pakoszów oraz tereny z nim sąsiadujące od północy.

3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:
1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

5. Załącznik nr 2 nie stanowi ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:
1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
2) obszary przestrzeni publicznej;
3) tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
4) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Pałacu Pakoszów;
2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
3) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje określone w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu, które winny stać się, w ramach realizacji planu, obligatoryjnym, podstawowym sposobem zagospodarowania terenu. W ramach ustalonego przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym zabudowa towarzysząca, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, parkingi oraz zieleń i wody powierzchniowe;
4) **terenie zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą** – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod lokalizację następujących funkcji:
    a) gastronomii;
    b) turystyki i hotelarstwa;
    c) sportu i rekreacji;
    d) ochrony zdrowia i opieki społecznej;
    e) kultury i rozrywki;
5) **zabudowie przeznaczenia podstawowego** – należy przez to rozumieć budynki mieszczące obligatoryjnie funkcje stanowiące podstawowe przeznaczenie terenu oraz opcjonalnie garaże wbudowane;
6) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje gospodarcze, stacje transformatorowe oraz altany ogrodowe;
7) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem dopuszczeń zawartych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;

§ 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) przeznaczenie terenów – wyrażone symbolami literowymi i numerami;
3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) cenne drzewa wskazane do ochrony na mocy planu;
5) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

ROZDZIAŁ II
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE:

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych;
2) wprowadza się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodną z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli 1:

Tabela 1:

symbol terenu	**kategoria akustyczna terenu**
Uz.1; Uz.2	tereny rekreacyjno – wypoczynkowe
tereny pozostałe	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10;
4) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
5) oznaczone na rysunku planu cenne drzewa wskazane do ochrony obejmuje się ochroną na mocy niniejszego planu;
6) wycinka w/w drzew jest dopuszczalna wyłącznie ze względów sanitarnych oraz bezpieczeństwa i wymaga dokonania nasadzeń zastępczych;
7) zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie drzew, o których mowa w pkt 5 należy podporządkować wymogom prawidłowej wegetacji oraz ochrony systemów korzeniowych;
8) w zagospodarowaniu terenów wymaga się zapewnienia przepływu wodom płynącym istniejącymi ciekami bądź rowami; dopuszcza się przełożenie rowów i cieków wodnych, a także zastąpienie ich kolektorami, pod warunkiem zapewnienia przepustowości gwarantującej odbiór wód w warunkach wezbrań;
9) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
10) ze względu na występowanie naturalnych pierwiastków promieniotwórczych w podłożu skalnym, w nowo realizowanych budynkach mieszkalnictwa zbiorowego należy stosować rozwiązania techniczne eliminujące ryzyko ponadnormatywnych natężeń promieniowania;
11) ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 10.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) zespół pałacowo – parkowy Pakoszów jest obiektem zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków – wpis nr 630/619 z dnia 1 września 1959r. (pałac) oraz nr 631/506/J z dnia 3 grudnia 1979r. (park);
2) granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków oznaczono na rysunku planu;
3) obszar, o którym mowa w pkt 1 i 2 objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską i obowiązują wobec niego wymagania ustalone w przepisach odrębnych;
4) mur otaczający zespół pałacowo – parkowy jest obiektem zabytkowym wpisanym do wojewódzkiej ewidencji zabytków; ustala się obowiązek zachowania obiektu w historycznej formie oraz systematycznego prowadzenia niezbędnych prac konserwatorskich;
5) część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu usytuowana jest w granicach następujących stref ochrony konserwatorskiej wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków:
    a) strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Pakoszów;

b) strefy „OW” obserwacji archeologicznej;

6) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 5 lit. a ustala się:
   a) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 10;
   b) stosowanie pokryć dachów w kolorze czerwonym, grafitowym lub dachów „zielonych”;
   c) stosowanie w wykończeniu elewacji: tynków, okładzin drewnianych w formie deskowań, okładzin kamiennych i ceramicznych oraz szkła;
   d) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji z wykluczeniem barw podstawowych oraz odblaskowych;
   e) zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej blaszanej;
   f) stosowanie ogrodzeń frontowych - ażurowych z przęsłami z metalu lub drewna o następujących parametrach:
      - minimalna powierzchnia prześwitów – 40%;
      - maksymalna wysokość 2,00m;
   g) wymagania określone w pkt 6 lit. f nie dotyczą zabytkowego muru, o którym mowa w pkt 4;
7) obszar usytuowany w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej uznaje się za teren, na którym znajdują się zabytki archeologiczne i wymaga postępowania ustalonego dla takich terenów w przepisach odrębnych;
8) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty, co do których istnieje podejrzenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, należy stosować przepisy odrębne.

§ 7. Wprowadza się ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z poniższą tabelą 2:

Tabela 2:

Lp.	Forma ochrony prawnej	Granice obszarów podlegających ochronie oraz sposób zagospodarowania
1.	pałac Pakoszów – budynek wpisany do rejestru zabytków, nr wpisu 630/619 z dnia 1 września 1959r.	położenie pałacu określa rysunek planu. Ustala się sposób zagospodarowania określony w §6 i §10 oraz w przepisach odrębnych;
2.	park przypałacowy Pakoszów - obszar wpisany do rejestru zabytków, nr wpisu 631/506 z dnia 3 grudnia 1979r.	granice obszaru określa rysunek planu. Ustala się sposób zagospodarowania określony w §6 i §10 oraz w przepisach odrębnych;
3.	mur wokół zespołu pałacowo – parkowego Pakoszów – obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków	położenie obiektu odpowiada linii rozgraniczającej teren Uz.1; Wymogi w zakresie ochrony obiektu określa §6 oraz przepisy odrębne;
4.	strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Pakoszów wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków	granice strefy określa rysunek planu. Ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami zawartymi w § 6 oraz § 10 przy respektowaniu wymogów przepisów odrębnych.
5.	strefa „OW” obserwacji archeologicznej wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków	granicę strefy określa rysunek planu. Ustala się postępowanie zgodne z ustaleniami zawartymi w § 6 przy respektowaniu wymogów przepisów odrębnych.
6.	obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat	granicę obszaru określa rysunek planu. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych,

§ 8. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości 5000 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30,00 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60^0–120^0;
4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej i drogowej, dla których ustala się odpowiednio:
   - minimalną powierzchnię 5m^2;
   - minimalną szerokość frontu działki 2,00m.

§ 9. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu oznaczonego symbolem Uz.1, w związku z ustaloną ochrona prawną w/w terenu poprzez wpis de rejestru zabytków:

1) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy; zakaz nie dotyczy działań inwestycyjnych, wymienionych w pkt 3;
2) ustala się zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
3) dopuszcza się:
   a) lokalizację altan parkowych oraz obiektów małej architektury podporządkowanych w zakresie formy, materiału i kolorystyki wymogom ochronnym wynikającym z przepisów odrębnych;
   b) rozbudowę Pałacu Pakoszów w kierunku północnym (prawe skrzydło), w przestrzeni wyznaczonej przez maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, pod warunkiem traktowania jako priorytetu właściwej ochrony konserwatorskiej i kulturowej obiektu pałacu oraz respektowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§ 10. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, określone w poniższych tabelach 3 do 5:

Tabela 3 – ustalenia dla terenów Uz.1 i Uz.2:

1.	**Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą; 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) na terenie Uz.1: - minimum 0,06; - maksimum 0,20; b) na terenie Uz.2: - minimum 0,02; - maksimum 0,35; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: a) na terenie Uz.1 - maksimum 0,07; b) na terenie Uz.2 – maksimum 0,20; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego - 12,00m;

	b) zabudowy towarzyszącej – 6,00m; c) pozostałych obiektów budowlanych – 10,00m; 5) geometria dachów: a) w budynku Pałacu Pakoszów – zgodny ze stanem istniejącym, tj. mansardowy o kącie nachylenia połaci 40-60^0; b) w obiektach nowo projektowanych - symetryczne o kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 15-45^0 lub dachy płaskie „zielone”; 6) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunku planu, tj.; a) na terenie Uz.1 - wyznaczone po obrysie ścian zewnętrznych budynku pałacu oraz, w części północnej sięgające do linii rozgraniczającej teren Uz.1; b) na terenie Uz.2 w odległości 10,00 – 177,00m od linii rozgraniczających; 7) szerokość dróg wewnętrznych minimum 6,00m maksimum 15,00m; 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowanych: a) na terenie Uz.1 – nie określa się; b) na terenie Uz. 2 – 5000m^2; 9) dodatkowe nakazy; zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 6 dla tarasów, werand, lukarn, wykuszy i zadaszeń stref wejściowych; b) w granicach terenu Uz.1 dopuszcza się sytuowanie altan parkowych, poza maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy; obiekty te należy sytuować z zachowaniem przepisów odrębnych oraz w sposób nie przesłaniający wglądów widokowych w kierunku pałacu i nie zakłócający osi kompozycyjnych założenia pałacowo - parkowego; 10) ustalenia pkt. 1-3 oraz 8 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 4 – ustalenia dla terenów WS,Z.1; WS,Z.2 oraz WS,Z.3:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie terenów – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych z naturalną obudową biologiczną – stawy oraz cieki wodne; 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy pomostów, kładek, ciągów spacerowych, obiektów małej architektury oraz obiektów hydrotechnicznych.

Tabela 5 – ustalenia dla terenu KDW.1:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej; 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodna z rysunkiem planu tj. 5,50m do 19,00m; 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) wyposażenie terenów w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

3. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW.

4. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10, tabeli 5.

2. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:
1) minimalna liczba miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem pkt. 2:
    a) 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe w obiektach bazy turystycznej, jednak nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m^2 powierzchni użytkowej tych obiektów;
    b) 1 miejsce postojowe na 5 łóżek w obiektach lecznictwa zamkniętego oraz opieki społecznej;
    c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m^2 powierzchni użytkowej usług innych niż wymienione w pkt 1 lit. a oraz b;
2) wymagania ustalone w pkt 1 dotyczą obiektów projektowanych;
3) w granicach istniejących obiektów za minimalną liczbę miejsc do parkowania przyjmuje się liczbę zgodną ze stanem istniejącym;
4) sposób realizacji miejsc do parkowania – w granicach terenów, na wyznaczonych miejscach postojowych lub w garażach;
5) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:
    a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
    b) na terenach usługowych, poza strefą ruchu – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1;

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez istniejący układ drogowy oznaczony na rysunku planu oraz przyległy do obszaru objętego planem.

4. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – poprzez istniejące i projektowane skrzyżowania oraz zjazdy – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym – w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ III
PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piechowice.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.