UCHWAŁA NR 303/LI/2018
RADY MIASTA PIECHOWICE
Z DNIA 26 KWIETNIA 2018 R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kryształowej, Turystycznej i Chałubińskiego w Piechowicach

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zmianami), na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2017 r., poz. 1875 ze zmianą) oraz na podstawie Uchwały Nr 174/XXVIII/2016 Rady Miasta Piechowice z dnia 29 listopada 2016r. z późn. zmianą wprowadzoną Uchwałą Nr 241/XXXVIII/2017 Rady Miasta Piechowice z dnia 30 sierpnia 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kryształowej, Turystycznej i Chałubińskiego w Piechowicach, po stwierdzeniu że nie naruszone zostały ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice uchwalonego Uchwałą Nr 90/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 obszaru położonego w rejonie ulic Kryształowej, Turystycznej i Chałubińskiego w Piechowicach, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w zachodniej części miasta Piechowice.

3. Granice obszaru objętego planem określa załącznik 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 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.

5. Załączniki nr 2 i nr 3 nie stanowią 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;
   4) zasady kształtowania krajobrazu;
   5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
   6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   7) 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;
8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
12) 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) tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych;
3) 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;
4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z brakiem tego audytu.

3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 o rewitalizacji (Dz. U. z 2017r. poz. 1023 ze zm.).

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kryształowej, Turystycznej i Chałubińskiego w Piechowicach;
2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem;
3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** -należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym minimum 60% jego powierzchni oraz minimum 60% powierzchni całkowitej zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające oraz zieleń;
4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które, o ile z przepisów szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej, może być wprowadzane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, zajmować nie więcej niż 40% powierzchni terenu i powierzchni całkowitej zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu i ma charakter opcjonalny;
5) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą działalności z zakresu:
   a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m^2;
   b) gastronomii;
   c) działalności biurowej, administracji i zarządzania;
   d) ubezpieczeń i finansów;
   e) kultury i sztuki, rozrywki;
   f) sportu i rekreacji;
   g) turystyki i hotelarstwa;

h) ochrony zdrowia i odnowy biologicznej;
i) oświaty i wychowania;
j) opieki społecznej;
k) drobnych usług rzemieślniczych;

6) **zabudowie usługowej z zielenią towarzyszącą** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą działalności z zakresu turystyki, rekreacji i wypoczynku, w tym w zróżnicowanych, wyspecjalizowanych formach obejmujących działalności z zakresu opieki senioralnej, zdrowotnej, edukacyjnej oraz rozrywkowej, zlokalizowaną na terenach, których min. 50% powierzchni stanowi zieleń urządzona lub terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne, chyba że z przepisów szczegółowych niniejszej uchwały wynika inaczej;
7) **zabudowie przeznaczenia podstawowego** – należy przez to rozumieć budynki mieszczące funkcje stanowiące podstawowe przeznaczenie terenu oraz opcjonalnie funkcje stanowiące uzupełniające przeznaczenie terenu;
8) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze, altany ogrodowe oraz stacje transformatorowe;
9) **terenach zabudowy mieszkalno - usługowej** – należy przez to rozumieć tereny na których ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jedno – i wielorodzinnej, zabudowy usługowej, a także obiektów łączących funkcję mieszkaniową i usługową;
10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem:
    a) dopuszczalnego przekroczenia jej wykuszami, werandami, balkonami, gankami oraz schodami zewnętrznymi o maksimum 1,50m, na maksimum 30% szerokości elewacji oraz okapami na całej długości elewacji;
    b) dopuszczalnego zachowania zabudowy istniejącej usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy, bez możliwości rozbudowy kubatury położonej przed tą linią;
    c) wielostanowiskowych garaży wbudowanych w skarpy lub zagłębionych w ziemi i przykrytych nasypem ziemnym lub tarasem;
    d) części budynków usytuowanych w całości poniżej poziomu terenu;
    e) odstępstw zawartych w przepisach szczegółowych;
11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 15^0;
12) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych zbiegających się w jednej kalenicy biegnącej w osi głównej bryły budynku;
13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, o ile z przepisów szczegółowych nie wynika inaczej, wysokość mierzoną od najniższego punktu terenu przy budynku do najwyżej położonej kalenicy/krawędzi dachu, a w przypadku obiektów nie będących budynkami ich pełną wysokość; najniższy punkt terenu należy odnosić do terenu nie przekształconego robotami ziemnymi związanymi z planowaną inwestycją; wysokość ustalona w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały, odnosząca się do budynków przeznaczenia podstawowego, może być zwiększona o maksimum 10% na części budynku stanowiącej nie więcej niż 50% jego rzutu;
14) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć element kubatury budynku o maksymalnej wysokości 3,00m powyżej najwyższego elementu dachu i powierzchni rzutu nie przekraczającej 15% powierzchni zabudowy budynku, na którym dominanta jest realizowana, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
15) **stanie istniejącym –** należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
16) **budynkach istniejących –** należy przez to rozumieć zrealizowane budynki, oraz budynki będące w chwili uchwalenia planu w trakcie budowy.

§ 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 wyróżniającymi poszczególne tereny;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wskazane do ochrony;
5) strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta oraz strefa „OW" obserwacji archeologicznej;
6) cenne drzewa wskazane do objęcia ochroną;
7) 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:

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**
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
M; MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
MU; RM	tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
U; Uz	- w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcjach wymienionych w § 3 pkt 5 lit. h; i; j oraz towarzyszącej funkcji mieszkaniowej – tereny zabudowy związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; - w przypadku lokalizacji pozostałych funkcji usługowych – tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
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 § 11; w przypadku posesji składających się z kilku działek – tj. budynków wydzielonych po obrysie oraz bezpośredniego otoczenia stanowiącego odrębną działkę udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do całej posesji;
4) 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;
5) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
6) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
7) oznaczone na rysunku planu cenne drzewa wskazuje się do objęcia ochroną; zagospodarowanie terenów, a także prowadzenia robót budowlanych, w sąsiedztwie tych drzew wymaga zapewnienia właściwych warunków ich

wegetacji; ewentualne usunięcie drzew jest dopuszczalne wyłącznie ze względów bezpieczeństwa;
8) 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.);
9) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 11.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych:
1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 11;
2) stosowanie pokryć dachów stromych w kolorze czerwonym, brązowym , szarym lub grafitowym;
3) stosowanie w wykończeniu elewacji: tynków, okładzin drewnianych w formie deskowań, okładzin kamiennych i ceramicznych oraz szkła;
4) zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu „siding" oraz blachy trapezowej;
5) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji z wykluczeniem barw podstawowych oraz odblaskowych;
6) maksymalna szerokość elewacji frontowych nowo realizowanych budynków:
   a) mieszkalnych – 24,00m;
   b) usługowych oraz łączących funkcje mieszkaniową i usługową 30,00m;
7) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej szerokości elewacji frontowych, o których mowa w pkt. 6 lit. b w budynkach sytuowanych na terenach Uz do 70,00m pod warunkiem czytelnego podziału brył budynków na segmenty o szerokości nie większej niż 30,00m;
8) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu, w której ustala się:
   a) wymóg zachowania historycznej skali zabudowy oraz zasad jej rozplanowania;
   b) nakaz kształtowania ze szczególną starannością układów zieleni, posadzek urbanistycznych oraz elementów zagospodarowania przestrzeni publicznych w sposób stanowiący harmonijną całość;
   c) zakaz lokalizacji masztów i obiektów technicznych o cechach dominant przestrzennych;
9) wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej „OW", o przebiegu oznaczonym na rysunku planu, w której ustala się postępowanie jak przy zabytkach archeologicznych odpowiednio do charakteru planowanych działań inwestycyjnych;
10) zakres, sposób wykonywania czynności określonych w pkt 9 oraz wymogi formalno – prawne regulują przepisy odrębne;
11) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
12) w granicach obszaru objętego planem znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wskazane do objęcia ochroną, wymienione w tabeli 2:

Tabela 2:

Lp.	**Obiekt**	**położenie**
1.	budynek mieszkalny	ul. Kryształowa 90
2.	budynek mieszkalny	ul. Kryształowa 92
3.	budynek mieszkalny	ul. Kryształowa 94
4.	budynek mieszkalny	ul. Kryształowa 98
5.	budynek mieszkalny	ul. Kryształowa 99
6.	stacja transformatorowa	ul. Kryształowa 99
7.	budynek mieszkalny	ul. Kryształowa 101

8.	budynek mieszkalny	ul. Kryształowa 102
9.	budynek mieszkalny	ul. Kryształowa 104
10.	budynek mieszkalny	ul. Kryształowa 106
11.	budynek mieszkalny	ul. Kryształowa 107
12.	budynek mieszkalny	ul. Kryształowa 116
13.	budynek mieszkalny	ul. Kryształowa 117
14.	budynek mieszkalny	ul. Kryształowa 118
15.	elektrownia wodna	ul. Kryształowa 120
16.	budynek mieszkalny	ul. Nadrzeczna 29
17.	budynek mieszkalny	ul. Nadrzeczna 32
18.	budynek mieszkalny	ul. Nadrzeczna 34
19.	budynek mieszkalny	ul. Nadrzeczna 35
20.	budynek usługowy	ul. Turystyczna 1
21.	budynek mieszkalny	ul. Turystyczna 2
22.	budynek nieużytkowany	ul. Turystyczna 4
23.	budynek mieszkalny	ul. Turystyczna 5
24.	budynek mieszkalny	ul. Turystyczna 6

9) w odniesieniu do obiektów zabytkowych wymienionych w tabeli 2 ustala się:
   a) wymóg zachowania głównej, historycznej części brył budynków, zachowania zasad kompozycji, układu osi oraz rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych oraz widocznych z przyległych ciągów komunikacyjnych;
   b) wymóg zachowania wystroju elewacji, w szczególności elementów wykonanych w technice szachulcowej;
   c) wymóg zachowania lub odtworzenia cennych historycznie elementów ukształtowania budynku i elementów zdobniczych takich jak wykusze, werandy, balkony, zdobienia konstrukcji dachów i szczytów; elementy snycerskie i kamieniarskie;
   d) wymóg stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych przy remontach;
   e) w przypadku rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy wymóg takiej ich realizacji, aby nowe elementy stanowiły dopełnienie zasady historycznego ukształtowania obiektu;
   f) dopuszcza się łączenie elementów zabytkowych ze współczesnymi rozwiązaniami architektonicznymi;
   g) ewentualna rozbiórka obiektów zabytkowych figurujących w ewidencji zabytków wymaga spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składają się następujące tereny:
   a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD/GP, KD/G, KD/Z ,KD/L, KD/D; tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolem KD/p-j oraz tereny publicznych ciągów pieszych i pieszo - rowerowych oznaczonych symbolem KD/p;
   b) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP;
2) w obszarach przestrzeni publicznej wprowadza się ustalenia zawarte w tabeli 3:

Tabela 3:

symbol terenu stanowiącego przestrzeń publiczną	**wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej**
KD/GP.1; KD/G.1; KD/Z.1; KD/Z.2; KD/L.1; KD/D.1 do KD/D.4; KD/p-j.1 do	1) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych; 2) dopuszcza się urządzenia techniczne oraz zieleń

KD/p-j.5; KD/p.1 do KD/p.3	rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania techniczne ciągów komunikacyjnych oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu;
ZP.1 oraz ZP.2	1) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych; 2) dopuszcza się urządzenia techniczne.

§ 8. Ustala się następujące wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZL stanowią lasy podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych; ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami § 11 tab. 17 oraz przepisami odrębnymi;
2) tereny przyległe do koryta rzeki Kamiennej leżą w części w granicach oznaczonych na rysunku planu obszarów:
   a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
   b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
   c) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
3) obszary wymienione w pkt 2 lit. a i b stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których ustala się zasady zagospodarowania zgodnie § 11, przy ograniczeniach wynikających z przepisów ustawy Prawo wodne;
4) zachodnia część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu, leży w granicach obszaru Natura 2000 Góry Izerskie, PLB 020009;
5) teren Z.22 oraz części terenów MN.2, ZL.8 oraz MU.11, zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu, leżą w granicach otuliny Karkonoskiego Parku Narodowego;
6) część terenu ZL.8, zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu, leży w granicach obszarów Natura 2000 Karkonosze o kodzie PLH 020006 i PLB 020007;
7) w związku z uwarunkowaniami, o których mowa w pkt 4 - 6 nie wprowadza się dodatkowych ustaleń ponad obowiązujące przepisy odrębne;
8) w miejscu oznaczonym na rysunku planu stwierdzono stanowisko derkacza, gatunku ptaka będącego przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 Góry Izerskie PLB020009; zagospodarowanie terenów Uz.2 oraz Z.US.1 należy dostosować do wymogów ochronnych w/w gatunku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 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 – 250 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 8,00 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60^0–120^0;
4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń zawartych w pkt 1 i 2 w odniesieniu o działek przeznaczanych pod infrastrukturę techniczną i drogową na rzecz odpowiednio:
   a) minimalnej powierzchni działki – 5,00 m^2;
   b) minimalnej szerokości frontu działki – 2,00 m.

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5-8 oraz § 11.

§ 11. 1. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach

zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy i zasad oraz warunków zagospodarowania terenów, określone w poniższych tabelach 4 - 20:

Tabela 4: ustalenia dla terenów MU.1 do MU.11:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy mieszkalno – usługowej, z zastrzeżeniem ustaleń pkt. 2; 2) w granicach terenu MU.1 ustala się: a) ograniczenie usług do funkcji określonych w par. 3 pkt 5 lit. b- j; b) ograniczenie zabudowy mieszkaniowej do istniejącego budynku; 3) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) drogi wewnętrzne i parkingi; 4) obiekty infrastruktury technicznej lokalizowane na wydzielonych działkach nie mogą zajmować więcej niż 10% powierzchni terenu; 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum: - na terenach MU.1; MU.3; MU.4; MU.7; MU.9 do MU.11 – 0,10; - na terenach MU.2 – 0,40; - na terenach MU.5; MU.6 – 0,20; - na terenie MU.8 – 0,30; b) maksimum: - na terenie MU.1 – 0,50; - na terenach MU.2; MU.3; MU.10 – 1,20; - na terenach MU.4; MU.11 – 0,80; - na terenach MU.5; MU.6 – 0,90; - na terenie MU.7 – 1,40; - na terenie MU.8 – 2,00; - na terenie MU.9 – 1,50; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: a) na terenie MU.1 – 0,20; b) na terenach MU.2; MU.10 – 0,35; c) na terenach MU.3 do MU.6; MU.11 – 0,30; d) na terenach MU.7; MU.9 – 0,45; e) na terenie MU.8 – 0,60; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) na terenach MU.1; MU.4 - 35%; b) na terenach MU.2; MU.3; MU.10; MU.11 – 25%; c) na terenach MU.5 – 30%; d) na terenach MU.6 do MU.9 – 20%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego: - na terenach MU.1; MU.2; MU.10 - 14,00m; - na terenach MU.3 do MU.6 – 10,00m; - na terenach MU.7 do MU.9; MU.11 – 12,00m; b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 5,00m; c) pozostałych obiektów budowlanych – maksimum 10,00m; 5) geometria dachów: a) na terenach MU.1; MU.2; MU.4 do MU.7; MU.10; MU.11 – strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 40-50^0;

	b) na terenie MU.3 – strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 40-60^0; c) na terenach MU.8; MU.9 – strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 35-50^0; 6) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie MU.1 – 10,00 – 12,00m; b) na terenie MU.2 – 10,00 – 11,20m; c) na terenie MU.3 – 0,00 – 10,00m; d) na terenie MU.4 – 2,50 – 15,00m; e) na terenie MU.5 – 3,00 – 8,00m; f) na terenie MU.6 – 0,00 – 6,00m; g) na terenie MU.7 – 0,00 - 5,00m; h) na terenie MU.8 – 0,00 – 15,50m; i) na terenie MU.9 – 1,50 – 13,50m; j) na terenie MU.10 – 5,00 – 16,00m; k) na terenie MU.11 – nie ustala się; zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) szerokość dróg wewnętrznych – 5,00 – 8,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań oraz placów manewrowych; 9) ustalenia pkt 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 5: ustalenia dla terenów M.1 i M.2:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) drogi wewnętrzne i parkingi; c) na terenie M.1 wbudowane usługi, o których mowa w par. 3 pkt 5 lit. c, d, g, h; d) na terenie M.2 zabudowa usługowa oraz usługi wbudowane, o których mowa w par. 3 pkt 5; 3) obiekty infrastruktury technicznej lokalizowane na wydzielonych działkach nie mogą zajmować więcej niż 10% powierzchni terenu; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,20; b) maksimum – 2,00; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 0,60; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25% 4) maksymalna wysokość zabudowy : a) budynków przeznaczenia podstawowego – 12,00m: b) zabudowy towarzyszącej - 5,00m; c) pozostałych obiektów budowlanych – 10,00m; 5) geometria dachów: a) na terenie M.1 - strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe,

	zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 40-50^0 lub płaskie; b) na terenie M.2 - strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 35-50^0; 6) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie M.1 – 6,00 – 36,00m; b) na terenie M.2 – 0,00 – 4,00 od drogi KD/G.1 oraz 7,50 m od południowo – zachodniej ściany budynku nr 97; 7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) szerokość dróg wewnętrznych – 4,50 – 6,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań oraz placów manewrowych; 9) ustalenia pkt 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 6: ustalenia dla terenów MN.1 do MN.9:

1.	**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) na wszystkich terenach MN: - infrastruktura techniczna; - drogi wewnętrzne i parkingi; b) na terenie MN.3 - usługi; c) na terenie MN.4 – istniejąca zabudowa wielorodzinna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum: - na terenach MN.1; MN.2; MN.4 do MN.7 – 0,10; - na terenie MN.3 – 0,25; - na terenach MN.8; MN.9 – 0,15; b) maksimum: - na terenach MN.1; MN.8; MN.9 – 0,80; - na terenach MN.2; MN.5 – 0,40; - na terenie MN.3 – 1,50; - na terenie MN.4 – 0,90; - na terenach MN.6; MN.7 – 0,60; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: a) na terenach MN.1; MN.4; MN.7 do MN.9 – 0,30; b) na terenach MN.2; MN.5 – 0,20; c) na terenach MN.3 – 0,50; d) na terenach MN.6 – 0,25; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) na terenach MN.1; MN.2; MN.4; MN.5 - 35%; b) na terenie MN.3 – 20%; c) na terenach MN.6 do MN.9 – 25%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego: - na terenach MN.1; MN.7 do MN. 9 – 10,00m; - na terenach MN.2 do MN.6 – 12,00m;

	b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 5,00m; c) pozostałych obiektów budowlanych – maksimum 10,00m; 6) geometria dachów: a) na terenach MN.1; MN.2; MN.4; MN.5; MN.7 do MN.9 – strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 40-50^0; b) na terenie MN.3 – strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 35-45^0; c) na terenie MN.6 – strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 35-50^0; 6) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie MN.1 – 0,00 – 16,00m; b) na terenie MN.2 – 6,00 – 8,00m; c) na terenie MN.3 – 1,00 – 3,00m; d) na terenie MN.4 – 0,00 – 20,00m; e) na terenie MN.5 – 3,50 – 12,00m; f) na terenie MN.6 – 1,60 – 12,00m; l) na terenach MN.7do MN.9 - nie ustala się; zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) szerokość dróg wewnętrznych – 4,50 – 8,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań oraz placów manewrowych; 9) ustalenia pkt 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 7: ustalenia dla terenu MW.1:

1.	**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi; b) infrastruktura techniczna; c) drogi wewnętrzne i parkingi; 3) obiekty infrastruktury technicznej lokalizowane na wydzielonych działkach nie mogą zajmować więcej niż 10% powierzchni terenu; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum – 0,15; b) maksimum – 1,50; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,35; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego – dla obiektów krytych dachami stromymi 14,00m dla obiektów krytych dachami płaskimi 10,00m; b) zabudowy towarzyszącej – maksimum 5,00m; c) pozostałych obiektów budowlanych – maksimum 10,00m; 7) geometria dachów – strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 40-

	50^0 lub płaskie; 8) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą 4,00 – 8,00m; 9) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 10) szerokość dróg wewnętrznych – 4,50 – 8,00m; 11) ustalenia pkt 1 - 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 8: ustalenia dla terenów U.1 i U.2:

1.	**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe: a) w granicach terenu U.1 – zabudowa usługowa; b) w granicach terenu U.2: - zabudowa usługowa; - zabudowa związana z obsługą elektrowni wodnej oraz zabudowa warsztatowo - magazynowa; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) drogi wewnętrzne i parkingi; 3) obiekty infrastruktury technicznej lokalizowane na wydzielonych działkach nie mogą zajmować więcej niż 15% powierzchni terenu; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum – 0,10: b) maksimum – 1,00; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,50; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : a) na terenie U.1 – 20%; b) na terenie U.2 – 10%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego – 8,00m: b) zabudowy towarzyszącej – maksimum 6,00m; c) pozostałych obiektów budowlanych – maksimum 10,00m; 5) geometria dachów: a) na terenie U.1 – strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 35-50^0 lub płaskie; b) na terenie U.2 - strome symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 30 - 45^0 lub płaskie; 6) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie U.1 – 4,00 – 12,00m; b) na terenie U.2 – nie określa się; zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) szerokość dróg wewnętrznych – 4,50 – 6,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań oraz placów manewrowych;

	9) ustalenia pkt 1 - 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;

Tabela 9: ustalenia dla terenów Uz.1 do Uz.12:

1.	**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) lokale mieszkalne – w wielkości stanowiącej do 20% powierzchni użytkowej zabudowy, z zastrzeżeniem pkt.3; c) drogi wewnętrzne i parkingi; 3) w granicach terenu Uz.12 – istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny, nie wliczany do puli funkcji mieszkaniowej określonej w pkt 2b; 4) obiekty infrastruktury technicznej lokalizowane na wydzielonych działkach nie mogą zajmować więcej niż 5% powierzchni terenu; 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum – 0,05; b) maksimum: - na terenach Uz.1; Uz.2 – 0,60; - na terenach Uz.3; Uz.7; Uz.11; Uz.12 – 0,25; - na terenach Uz.4 do Uz.6; Uz.8 do Uz.10 – 0,40; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: a) na terenach Uz.1; Uz.8 – 0,20; b) na terenach Uz.2; Uz.4 do Uz.6; Uz.9; Uz.10 – 0,25; c) na terenach Uz.3; Uz.7; Uz.11; Uz.12 – 0,15; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50% 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego: - na terenach Uz.1; Uz.8 – 14,00m; - na terenach Uz.2 do Uz.7; Uz.9 do Uz.12 – 12,00m; - zabudowy towarzyszącej – maksimum 6,00m; b) pozostałych obiektów budowlanych – maksimum 10,00m; 5) geometria dachów: a) na terenie Uz.1 - strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 40-55^0 lub mansardowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 35^0; b) na terenach Uz.2 do Uz.12 – strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 40-50^0; 6) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie Uz.1 – 3,80 – 12,00m; b) na terenie Uz.2 – 6,00 - 14,00m; c) na terenie Uz.3 – 6,00 – 38,50m; d) na terenie Uz.4 – 6,00 – 26,00m; e) na terenie Uz.5 – 6,00 – 60,00m; f) na terenie Uz.6 – 6,00 – 8,60m; g) na terenach Uz.7; Uz.8 – 0,00 – 20,00m; h) na terenie Uz.9 – 6,00 – 44,00m;

	i) na terenie Uz.10 – 6,00 – 25,00m; j) na terenach Uz.11; Uz.12 – 20,00m; 7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) szerokość dróg wewnętrznych – 5,00 – 12,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań oraz placów manewrowych; 9) ustalenia pkt 1 - 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną; 10) na terenach oznaczonych symbolami Uz.1 do Uz.6 dopuszcza się przekroczenie ustalonej w pkt 4 wysokości zabudowy wieżami widokowymi.

Tabela 10: ustalenia dla terenów Z,US.1 i Z,US.2 :

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe: a) tereny zieleni nieurządzonej oraz łąk i pastwisk; b) tereny sportu, rekreacji i wypoczynku; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) drogi wewnętrzne; c) parkingi; 3) obiekty infrastruktury technicznej lokalizowane na wydzielonych działkach nie mogą zajmować więcej niż 5% powierzchni terenu; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) w granicach terenów ustala się lokalizację terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych a także pola namiotowego; 2) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów bezpośrednio związanych z obsługą terenów, spełniających następujące parametry przestrzenne: a) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy terenów: - na terenie Z,US.1 – 150m^2; - na terenie Z,US.2 – 600m^2; b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,00m; c) dachy – strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 40-50^0; d) usytuowanie – w zwartej grupie z zachowaniem odległości od przyległych dróg i lasów zgodnych z przepisami odrębnymi oraz poza korytarzem technologicznym napowietrznej sieci elektroenergetycznej 110kV; 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%: 4) szerokość dróg wewnętrznych – 5,00 – 12,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań oraz placów manewrowych.

Tabela 11: ustalenia dla terenu RM.1:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy zagrodowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) drogi wewnętrzne; 3) obiekty infrastruktury technicznej lokalizowane na wydzielonych działkach nie mogą zajmować więcej niż 10% powierzchni terenu; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy:

	c) minimum - 0,01; d) maksimum – 0,40; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 0,15; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40% 4) maksymalna wysokość zabudowy – 10,00m: 5) geometria dachów - strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 40-50^0; 6) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 12,00m; 7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) szerokość dróg wewnętrznych – 4,50 – 6,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych; 9) ustalenia pkt 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 12: ustalenia dla terenów E.1 do E.3:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,30; b) maksimum: - na terenach E.1; E.3 – 1,00; - na terenie E.2 – 2,00; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: a) na terenach E.1; E.2 – 0,50; b) na terenie E.3 – 1,00; 3) maksymalna wysokość zabudowy: a) na terenie E.1 – 14,00m; b) na terenie E.2 – 8,00m; c) na terenie E.3 – 10,00m; 4) geometria dachów – dowolna; 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: a) na terenie E.1 – w odległości 8,00m od linii rozgraniczającej; b) na terenach E.2 i E.3 – nie określa się, budynki należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tabela 13: ustalenia dla terenu G.1:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej - gazownictwo; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) w granicach terenu ustala się lokalizacje stacji redukcyjno – pomiarowej gazu;

	2) plan nie wprowadza dodatkowych wymagań dotyczących obiektów stacji, ponad obowiązujące przepisy odrębne.

Tabela 14: ustalenia dla terenów ZP.1 i ZP.2:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej; 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) w granicach terenów ZP ustala się akaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy: a) uzupełniającego przeznaczenia terenu; b) altan parkowych oraz obiektów małej architektury; 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenów – 70%.

Tabela 15: ustalenia dla terenów Z.1 do Z.25:

1.	**Przeznaczenie terenów:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej oraz łąk i pastwisk; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna zajmująca do 5% powierzchni terenu; b) wiaty rekreacyjne i ciągi piesze i pieszo - rowerowe; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się zakaz zabudowy z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 2 i 3; 2) zakaz zabudowy nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu; 3) ustala się maksymalna powierzchnię wiat rekreacyjnych sytuowanych na terenach Z – 50m^2; 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

Tabela 16: ustalenia dla terenu ZD.1:

1.	**Przeznaczenie terenów:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren ogrodów działkowych; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna zajmująca do 5% powierzchni terenu; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się zakaz zabudowy z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 2; 2) zakaz zabudowy nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu oraz altan ogrodowych o powierzchni zabudowy do 35m^2 i wysokości do 5,00m; 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

Tabela 17: ustalenia dla terenów ZL.1 do ZL.12:

1.	**Przeznaczenie terenów:**
	1) przeznaczenie podstawowe - lasy; 2) przeznaczenie uzupełniające - zagospodarowanie dopuszczone w lasach ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się zakaz zabudowy z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 2; 2) zakaz zabudowy nie dotyczy obiektów stanowiących uzupełniające

	przeznaczenie terenów ZL; 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%;

Tabela 18: ustalenia dla terenów WS.1 do WS.7:

1.	**Przeznaczenie terenów:**
	1) przeznaczenie podstawowe wody powierzchniowe, śródlądowe wraz z obudową biologiczną; 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna; budowle związane z gospodarką wodną, mosty, kładki, mury oporowe; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy inwestycji stanowiących przeznaczenie uzupełniające terenów.

Tabela 19: ustalenia dla terenów KK.1 i KK.2:

1.	**Przeznaczenie terenów:**
	1) przeznaczenie podstawowe - tereny kolei – odcinek linii kolejowej nr 311 relacji Jelenia Góra – Szklarska Poręba - tereny torowiska wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym. 2) przeznaczenia uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	nie wprowadza się dodatkowych ustaleń ponad obowiązujące przepisy odrębne

Tabela 20: ustalenia dla terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami KD/GP.1; KD/G.1; KD/Z.1; KD/Z.2; KD/L.1; KD/D.1 do KD/D.4; KD/p-j.1 do KD/p-j.5; KD/p.1 do KD/p.3 oraz KDW.1 do KDW.4:

Symbol terenu:	Ustalenia:
KD/GP.1	1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy głównej przyspieszonej – odcinek ul. Turystycznej, drogi krajowej nr 3; 2) ustala się: a) klasa techniczna – „GP" – główna przyspieszona; b) szerokość w liniach rozgraniczających– wg rysunku planu oraz stanu istniejącego tj.10,00 – 52,00m;
KD/G.1	1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy głównej odcinek ul. Kryształowej (d. Żymierskiego), drogi wojewódzkiej 366; 2) ustala się: a) klasa techniczna – „G" – główna; b) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu oraz stanu istniejącego tj.7,00 – 18,00m;
KD/Z.1	1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy zbiorczej, odcinek drogi powiatowej nr 2649D; 2) ustala się: a) klasa techniczna – „Z" – zbiorcza; b) szerokość w liniach rozgraniczających - wg rysunku planu oraz stanu istniejącego tj. 7,50 – 47,20m;
KD/Z.2	1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy zbiorczej, odcinek ulicy Granicznej; 2) ustala się: a) klasa techniczna – „Z" – zbiorcza; b) szerokość w liniach rozgraniczających - wg rysunku planu oraz stanu istniejącego tj. 13,20 – 32,00m.

KD/L.1	1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy lokalnej; 2) ustala się: a) klasa techniczna – „L" – lokalna; b) szerokość w liniach rozgraniczających - wg rysunku planu oraz stanu istniejącego tj. 13,20 – 18,00m;
KD/D.1 do KD/D.4	1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; 2) ustala się: a) klasa techniczna – „D" – dojazdowe; b) szerokość w liniach rozgraniczających - wg rysunku planu tj.: - KD/D.1 – 10,00 – 20,00m; - KD/D.2 – 4,70 – 8,40m; - KD/D.3 – 7,00 – 17,00m; - KD/D.4 – 3,00 – 14,20m;
KD/p-j.1 do KD/p-j.5	1) przeznaczenie terenów – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych; 2) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, tj.: a) KD/p-j.1 – 8,00m – 25,70m; b) KD/p-j.2 – 3,20 – 13,50m; c) KD/p-j.3 – 8,00 – 18,00m; d) KD/p-j.4 – 5,80 – 13,00m; e) KD/p-j.5 – 3,00 – 13,30m; 3) na nowoprojektowanych odcinkach ciągów pieszo – jezdnych ustala się minimalną szerokość utwardzonego pasa ruchu – 4,50m;
KD/p.1 do KD/p.3	1) przeznaczenie terenów – tereny publicznych ciągów pieszych i pieszo - rowerowych; 2) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu tj: a) KD/p.1 – 2,10 – 10,10m; b) KD/p.2 – 2,80 – 6,40m; c) KD/p.3 – 2,80 – 3,00m; 3) w granicach terenu KD/p.1 dopuszcza się ruch kołowy związany z obsługą przyległych posesji;
KDW.1 do KDW.4	1) przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych. 2) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu tj: a) KDW.1 – 6,00 – 13,40m; b) KDW.2 – 6,00 – 8,80m; c) KDW.3 – 3,50 – 12,80m; d) KDW.4 – 4,50 – 7,00m.

2. Wprowadza się następujące dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustalonych w ust. 1, tabelach 1 – 19:

1) dopuszcza się odstępstwo od ustalonej geometrii dachów:
   a) w budynkach istniejących – na rzecz zachowania i kontynuacji ich istniejącej geometrii;
   b) dla tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych;
   c) w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci do 15^0 lub zastosowania dachów płaskich;
   d) w obiektach infrastruktury technicznej;
2) dopuszcza się odstępstwo od maksymalnej wysokości zabudowy w obiektach istniejących – na rzecz zachowania i kontynuacji ich istniejącej wysokości;
3) w zabudowie usługowej dopuszcza się dominanty architektoniczne;
4) dopuszcza się odstępstwo od szerokości dróg wewnętrznych dla dróg istniejących na rzecz zachowania stanu istniejącego;
5) na działkach zabudowanych w stanie istniejącym i nie spełniających wymogów w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki

budowlanej – dopuszcza się zmniejszenie tego parametru do poziomu zgodnego ze stanem istniejącym;
6) jeżeli w stanie istniejącym przeznaczenie uzupełniające terenu, przekracza wielkość wynikającą z definicji zawartej w par. 3 pkt 4, dopuszcza się zachowanie tego przeznaczenia w dotychczasowej wielkości;
7) w przypadku realizacji kondygnacji usytuowanych poniżej poziomu terenu, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy o wartość wynikającą z powierzchni tych kondygnacji, jednak nie więcej niż o 20%.

3. Lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z drogami jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Tereny oznaczone symbolami KD/GP, KD/G, KD/Z , KD/L, KD/D, KD/p-j oraz KD/p stanowią przestrzeń publiczną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

§ 12. 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 kanalizacji sanitarnej 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, w sposób nie kolidujący z istniejącą i projektowaną zabudową, z dopuszczeniem odstępstw od tej zasady, o ile z warunków technicznych lub lokalizacyjnych wynikają inne wymagania.

3. W obszarze objętym planem nie występują i nie ustala się lokalizacji sieci przesyłowych wymagających ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania lub stref ochronnych.

4.W obszarze objętym planem występują elektroenergetyczne sieci dystrybucyjne o napięciu 110 kV oraz 20kV, oraz gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 225mm których przebieg wraz korytarzami technologicznymi oraz strefą kontrolowaną, oznaczono na rysunku planu. Dopuszcza się przebudowę sieci średniego napięcia (20kV) na linie kablowe oraz przebudowę gazociągu w celu lepszego wykorzystania terenów inwestycyjnych, przy wymogach w zakresie usytuowania ustalonych w ust. 2.

5. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem instalacji wiatrowych.

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

§ 13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11, tabeli 20.

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 każdy lokal mieszkalny;
    b) 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe w obiektach bazy turystycznej;
    c) 1 miejsce postojowe na 5 łóżek w obiektach lecznictwa zamkniętego;

d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej usług innych niż wymienione w pkt 1 lit. b oraz c, pomniejszonej o powierzchnię garaży oraz pomieszczeń gospodarczych, socjalnych i technicznych;

2) wymagania ustalone w pkt 1 lit. b - d dotyczą obiektów nowo projektowanych oraz dodatkowej powierzchni użytkowej uzyskanej w wyniku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy obiektów istniejących;
3) w schroniskach młodzieżowych dopuszcza się zmniejszenie minimalnej liczby miejsc postojowych, o których mowa w pkt 1 lit. b do poziomu min. 1 miejsce postojowe na 5 miejsc noclegowych;
4) w granicach istniejących obiektów nie poddawanych działaniom inwestycyjnym, o których mowa w pkt 2, za minimalną liczbę miejsc do parkowania przyjmuje się liczbę zgodną ze stanem istniejącym;
5) sposób realizacji miejsc do parkowania - na terenie działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;
6) 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 – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1;
    c) na terenach mieszkaniowych – nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ drogowy oznaczony na rysunku planu.

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

§ 14. 1. Określa się granice terenów zamkniętych zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 są ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

3. Ustala się zasady zagospodarowania terenów zamkniętych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem i wymaganiami zawartymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

4. Na obszarze objętym planem strefy ochronne terenów zamkniętych nie występują.

§ 15. 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:

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

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

UZASADNIENIE:

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kryształowej, Turystycznej i Chałubińskiego w Piechowicach i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz.107 ze zmianami3) a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr 174/XXVIII/2016 Rady Miasta Piechowice z dnia 29 listopada 2016r. z późn. zmianą wprowadzoną Uchwałą Nr 241/XXXVIII/2017 Rady Miasta Piechowice z dnia 30 sierpnia 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że:
„plan miejscowy uchwala Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych".

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kryształowej, Turystycznej i Chałubińskiego w Piechowicach, przed przedłożeniem go Radzie Miasta Piechowice do uchwalenia, poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017r. poz. 1405 ze zmianami).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.125.2017.DK z dnia 11 kwietnia 2017r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Jeleniej Górze Postanowieniem znak ZNS.603.4.2017.AW z dnia 29 marca 2017r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienia w/w organów:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – opinia pismem znak WSI.410.455.2017.JN z dnia 3 listopada 2017r.,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – uzgodnienie Postanowieniem znak WPN.610.121.2017.AW z dnia 3 listopada 2017r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jeleniej Górze – Postanowieniem znak ZNS.600.10.2017.AW z dnia 17 października 2017r.

W terminie od 6 grudnia 2017r. do 8 stycznia 2018r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu a dnia 19 grudnia 2017r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 22 stycznia 2018r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Piechowice Zarządzeniem 15/18 z dnia 01 lutego 2018r.

Częściowe uwzględnienie zgłoszonych uwag dotyczyło dopuszczenia w obrębie południowej części działki Nr 424/1 obr. 0008 zabudowy zagrodowej. Ustalenie takie zawiera dotychczas obowiązujący na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tym samym wprowadzona korekta, zmierzająca do zachowania ustaleń usankcjonowanych obowiązującym aktem prawa miejscowego, nie wymagała powtórzenia procedury planistycznej.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie w wymaganiami Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie

wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Obszar objęty planem leży w granicach administracyjnych miasta Piechowice oraz obejmuje grunty leśne, które w części, stanowiącej powierzchnię 0,0814ha zmieniają swoje przeznaczenie na cele komunikacyjne (droga dojazdowa KD/D.1). W związku z powyższym do projektu planu uzyskano zgodę Marszałka Województwa Dolnośląskiego na przeznaczenie w/w gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (Decyzja DOW-S-II.7151.20.2017.AK z dnia 6 listopada 2017r.), o której mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miasta Piechowice stwierdziła iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice. Ustalenia projektu planu odpowiadają dyspozycjom w/w dokumentu.

W pracach nad przedmiotowym dokumentem korzystano z opracowania ekofizjograficznego sporządzonego dla obszaru miasta w 2006 roku [Kurpiewski i in. 2006]. Oceniono, że może ono stanowić bazę do projektowania, po uwzględnieniu zaktualizowanych informacji o stanie środowiska przedstawionych w diagnostycznej części prognozy oddziaływania na środowisko, w zakresie, o którym mowa w art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 ze zm.), tj. charakterystykę poszczególnych elementów przyrodniczych na obszarze objętym planem i ich wzajemnych powiązań.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy i pozytywnie zaopiniowane przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;
- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami; ustalenia planu zostały dostosowane do predyspozycji terenów oraz ustaleń studium uwarunkowań i kierunków za zagospodarowania przestrzennego miasta. W granicach obszaru objętego planem występują grunty rolne niskich klas bonitacyjnych, o niewielkiej przydatności dla gospodarki rolnej, położone na terenach o znacznym nachyleniu, poza zwartymi obszarami rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Grunty leśne zachowują swoje dotychczasowe przeznaczenie, za wyjątkiem niewielkiego fragmentu przeznaczonego pod układ drogowy, co zostało opisane powyżej;
- Ustalenia planu w sposób właściwy, zgodny z walorami historycznymi obszaru, odnoszą się do ochrony zabytków; obiekty i obszary zabytkowe (strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta) wskazane do ochrony zostały oznaczone w planie i objęte stosownymi ustaleniami; na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony; obszar objęty planem jest ponadto położony w części w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej. Plan ustanawia ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez narzucenie wymogów adekwatnych do w/w uwarunkowań; ustala także zasady postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych. Kształtowanie nowo realizowanej zabudowy zostało ustalone w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;
- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie pod zabudowę terenów posiadających predyspozycje w tym zakresie; ukształtowanie

zabudowy respektuje historyczne zasady jej rozplanowania, warunki topograficzne oraz dostęp komunikacyjny; zabudowa nie ulega nadmiernemu rozproszeniu, a układ komunikacyjny zostaje rozbudowany odpowiednio do planowanego zainwestowania; przyjęte rozwiązania pozwalają na racjonalne, z ekonomicznego i technicznego punktu widzenia, rozplanowanie sieci infrastruktury technicznej;

- dokument uwzględnia prawo własności oraz interes publiczny i potrzeby mieszkańców, ważąc poszczególne interesy i przyjmując rozwiązania w maksymalnym możliwym stopniu respektujące złożone wnioski przy uwzględnieniu zasady ładu przestrzennego i polityki przestrzennej miasta ustalonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz interesy wspólnoty samorządowej;
- plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;
- plan chroni interes publiczny – poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu a także uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
- plan nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego;
- w pracach planistycznych społeczności lokalnej został zapewniony udział w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępnianie wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także rozszerzone ponad wymagany ustawowy zakres;
- plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. Plan respektuje dotychczasowe przeznaczenie terenów, a wprowadzone zmiany uwzględniają, w miarę możliwości złożone wnioski, interes społeczności lokalnej oraz potrzeby rozwojowe miasta. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców miasta. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.
Nowa zabudowa została rozplanowana z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ścisłe powiązanie z istniejącym zainwestowaniem. Zabudowa usytuowana jest w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Miasto Piechowice przeprowadziło analizę, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwaloną Uchwała Nr 173/XXVIII/2016 Rady Miasta Piechowice z dnia 29 listopada 2016 r. Sporządzenie niniejszego planu, stanowi pierwszy etap zadania wymienionego w poz. 2 programu prac planistycznych opracowanego na podstawie w/w analizy, tj. *sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sukcesywnie zastępujących miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Piechowice – południe w Piechowicach, w celu wyeliminowania z obrotu prawnego dokumentu wykonanego w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o planowaniu przestrzennym.* Zadanie to zostało przewidziane na lata 2017 – 2021.

Jak wskazano w analizie skutków finansowych uchwalenia planu, dokument ten wpłynie na finanse gminy w następującym zakresie:

- ustalenia planu, mające wpływ na dochody własne gminy z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych dotyczą gruntów o powierzchni ok. 4,49 ha; grunty te zyskują na wartości;
- projekt planu wprowadza zmiany w zakresie przeznaczenia terenów prywatnych mające wpływ na dochody gminy z tytułu tzw. opłaty planistycznej w odniesieniu do terenów o łącznej powierzchni ok. 12,00 ha
- pełna realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost podatków od nieruchomości, który wg stanu na rok 2017 oszacowano na ok. 0,685 mln. zł;
- modernizacja i niezbędna rozbudowa układu komunikacyjnego wymagać będzie wykupienia przez gminę gruntów o łącznej powierzchni ok. 0,58 ha;
- ustalenia planu respektują obecne zobowiązania terenowo – prawne w zakresie przeznaczenia terenów; tereny wskazane pod zainwestowanie utrzymują dotychczasowy status przy czym plan, ze względu na wymogi ustawowe reguluje większą ilość parametrów niż plan dotychczasowy i taki stan rzeczy może potencjalnie wiązać się w pojedynczych przypadkach ze sporami;
- w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kryształowej, Turystycznej i Chałubińskiego w Piechowicach po stronie gminy wystąpią wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, które należą do zadań własnych gminy; nowe tereny wskazane pod zainwestowanie w zachodniej części obszaru są nieuzbrojone i nie posiadają urządzonych dróg publicznych; realizacja tych zadań obciąży budżet gminy w zakresie budowy dróg o łącznej długości 1,6 km oraz sieci wodociągowych i kanalizacyjnych o długości ok. 0,8 km. Zadania te mogą być realizowane etapowo – stosownie do możliwości finansowych gminy oraz presji inwestycyjnej. ponadto plan dopuszcza zastosowanie indywidualnych systemów gospodarki wodno – ściekowej w przypadku braku możliwości włączenia się do systemów gminnych.

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR 303/LI/2018
RADY MIASTA PIECHOWICE
Z DNIA 26 KWIETNIA 2018 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kryształowej, Turystycznej i Chałubińskiego w Piechowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2017r., poz. 1875 ze zmianą) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) Rada Miasta Piechowice postanawia rozpatrzyć uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kryształowej, Turystycznej i Chałubińskiego w Piechowicach.

Lp.	treść uwag	sposób rozpatrzenia uwagi
1.	Sprzeciw wobec budowy drogi dojazdowej łączącej drogę krajową nr 3 z ul. Chałubińskiego	Uwaga nie uwzględniona Projektowana droga jest niezbędna dla zapewnienia dostępu komunikacyjnego do nowych terenów inwestycyjnych. Zapewnia ona obsługę działek przeznaczonych pod zabudowę, a także istniejących obiektów turystycznych i daje możliwość ich rozbudowy. Umożliwi m.in. dojazd do ośrodka wypoczynkowego „Horyzont", który obecnie jest dostępny wyłącznie od strony Szklarskiej Poręby. Sporna droga została wytyczona na podstawie projektu koncepcyjnego i spełnia wymagania techniczno – funkcjonalne wynikające z obowiązujących przepisów prawa. Ze względu na włączenie do drogi krajowej nr 3 niezbędne jest nadanie jej statusu drogi publicznej. Ustalona w projekcie planu szerokość w liniach rozgraniczających stanowi niezbędne minimum wynikające z wymogów technicznych. Drogę poprowadzono w śladzie istniejących dróg gminnych. Grunty prywatne zostały wykorzystane pod tę funkcję wyłącznie w zakresie wynikającym z koniecznych poszerzeń. Inwestycja ta daje szanse aktywizacji turystycznej znacznego obszaru miasta położonego przy granicy ze Szklarską Porębą i wykorzystania jego potencjału. Projekt planu uzyskał uzgodnienie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w zakresie włączenia do drogi krajowej nr 3.
2.	Wniosek o podniesienie wskaźników urbanistycznych, w tym wysokości zabudowy, zagospodarowania terenu, intensywności zabudowy, powierzchni całkowitej zabudowy oraz zagospodarowanie terenów drogami wewnętrznymi (wniosek dotyczy działek nr 16, 51, 52, 54 i 81)	Uwaga nie uwzględniona: Wskaźniki urbanistyczne zostały w projekcie planu ustalone na maksymalnym poziomie określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice i zwiększenie ich nie jest możliwe. Zmiana statusu projektowanej drogi łączącej drogę krajową nr 3 z ul. Chałubińskiego na drogę wewnętrzną nie jest możliwa ze względu na jej charakter funkcjonalny i wymagania techniczne. Równocześnie projekt planu w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza budowę dróg wewnętrznych na wszystkich terenach wskazanych pod zabudowę, co w części odpowiada wnioskowi.
3.	Wniosek o potraktowanie jako uwagi do planu pism złożonych w UM Piechowice przez Państwa Elżbietę Kiełpińską – Podsiadłowską oraz Marka Podsiadłowskiego dnia 03.08.2017r. oraz 02.10.2017r. 1) pismo z dnia 03.08. 2017 zawiera sprzeciw wobec budowy drogi publicznej łączącej	Ad. pkt.1: Uwaga nie uwzględniona: Wariant zakładający poprowadzenie drogi przez osiedle Górzyniec został odrzucony jako zdecydowanie mniej korzystny z punktu widzenia celu, jakiemu ma służyć projektowana droga, tj. obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, położonych w obszarze objętym planem. Drogę tę poprowadzono pomiędzy działkami nr 16 i 81 w śladzie istniejącej drogi gminnej. Grunty prywatne zostały wykorzystane pod tę funkcję wyłącznie w zakresie wynikającym z koniecznych

	Piechowice ze Szklarską Porębą przez działki nr 16 i 81 i postulat poprowadzenia jej przez osiedle Górzyniec; 2) pismo z dnia 02 października zawiera wniosek o zwiększenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów Uz.4, Uz.5 i Uz.10 – wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (bez określenia żądanej wielkości) oraz maksymalnej wysokości zabudowy z 12,00m do 14,00m.	poszerzeń. Ad. pkt.2: Uwaga została uwzględniona w części w zakresie zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. We wstępnej redakcji projektu planu wskaźnik ten wynosił 0,15 i wskutek pisma PP. Podsiadłowskich z dnia 02.10.2017r. został zwiększony do 0,25. Uwaga nie uwzględniona w zakresie zwiększenia wysokości zabudowy. Wysokość zabudowy została w projekcie planu ustalona na maksymalnym poziomie określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice i zwiększenie jej nie jest możliwe.
4.	Zakwestionowanie położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 424/1 obr. 0008 miasta Piechowice w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 20kV, ze względu ograniczenie terenu możliwego do zabudowy i niemożność zrealizowania swoich planów inwestycyjnych.	Uwaga nie uwzględniona. Nieprzekraczalna linia zabudowy na działce nr 424 została ustalona przy uwzględnieniu przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV. Ograniczenia inwestycyjne na działce nr 424 są z tego tytułu nieznaczne, dotyczą jedynie północno – wschodniego narożnika a przesunięcie linii zabudowy w stosunku do jej położenia na pozostałej części działki wyłącza spod zabudowy dodatkowo jedynie 45m^2 (przy powierzchni możliwej do zabudowy przekraczającej 5000m^2).

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR 303/LI/2018
RADY MIASTA PIECHOWICE
Z DNIA 26 KWIETNIA 2018 R.

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 obszaru położonego w rejonie ulic Kryształowej, Turystycznej i Chałubińskiego w Piechowicach, po stronie gminy wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu obejmujące:

- rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej o łącznej długości ok. 0,8km;
- budowę nowych dróg gminnych wraz z infrastrukturą techniczną związaną z tymi drogami, których zestawienie zawiera poniższa tabela:

Lp.	Zamierzenie (symbol tereny w planie):	długość drogi (m)
1.	KD/D.1	924
2.	KD/p-j.1	496
3.	KD/p-j.4	194
razem		**1 614**

Sposób realizacji zadań:
Jako odrębne inwestycje, z dopuszczeniem etapowania.

Zasady finansowania zadań:
ze środków budżetowych.
Ustala się, że gmina może także ubiegać się o pozyskanie środków pozabudżetowych na realizację ww. inwestycji. W wypadku pozyskania funduszy z tych źródeł zasady finansowania zadań zmienią się odpowiednio do uzyskanych funduszy.
Ponadto plan dopuszcza zastosowanie indywidualnych systemów gospodarki wodno – ściekowej w przypadku braku możliwości włączenia się do systemów gminnych.