UCHWAŁA NR 156/XXVII/2026
RADY MIASTA PIECHOWICE

z dnia 9 lipca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 145/3 obr. 0006 miasta Piechowice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 662), a także na podstawie Uchwały Nr 38/VII/2024 Rady Miasta Piechowice z dnia 31 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 145/3 obr. 0006 miasta Piechowice, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone 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

uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 145/3 obr. 0006 miasta Piechowice.

2. Plan obejmuje obszar, którego granicę określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych dotyczących projektu planu o, którym mowa w ust. 1;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 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, w tym krajobrazów kulturowych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

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) zabytki oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;

2) obszary przestrzeni publicznych;

3) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oraz obszary osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) uwarunkowania wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

5) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż wynikający z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278).

§ 3.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 145/3 obr. 0006 miasta Piechowice;

2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu linią rozgraniczającą oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;

3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje określone w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu, które winny stać się, w ramach realizacji planu dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu zajmującym nie mniej niż 80% jego powierzchni. W ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym zabudowa towarzysząca, infrastruktura techniczna i komunikacyjna oraz zieleń;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i ma charakter opcjonalny, a jego udział powierzchniowy w zagospodarowaniu terenu nie może przekroczyć 20%;

5) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze, kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej oraz altany ogrodowe;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu zabudowy, za wyjątkiem dopuszczalnego przekroczenia tej linii wykuszami, werandami, balkonami, gankami oraz schodami zewnętrznymi i rampami o maksimum 2,00m, na maksimum 30% szerokości elewacji przy zachowaniu wymogów dotyczących sytuowania zabudowy, określonych w przepisach odrębnych;

7) **terenach usług** – należy przez to rozumieć, klasy przeznaczenia terenów z poziomu 2 załącznika nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404), których oddziaływanie na środowisko nie jest znaczące w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenu – wyrażone numerem i symbolem literowym;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Piechowice; granica strefy „OW" obserwacji archeologicznej.

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

Rozdział 2.
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, spełniających wymogi przepisów antysmogowych;

2) ze względów akustycznych teren objęty planem klasyfikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

4) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie terenu nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich;

5) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 7.

§ 6.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego oraz krajobrazu kulturowego:

1) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 7;

2) ustanawia się następujące strefy ochrony konserwatorskiej, o tożsamym przebiegu, których granicę określa rysunek planu:

a) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Piechowice,

b) strefę „OW" obserwacji archeologicznej;

3) w strefie, o której mowa w pkt 2 lit. a ustala się następujące wymagania:

a) przy kształtowaniu nowej zabudowy określa się wymóg dostosowania jej gabarytów i formy do historycznej, miejscowej tradycji architektonicznej (cech regionalnej architektury) i kompozycji przestrzennej w zakresie: intensywności zabudowy, skali, formy, bryły, rozmiarów, linii zabudowy i takich cech jak: nachylenie, forma i rodzaj pokrycia dachów, opracowania elewacji i jej elementów składowych, w tym kompozycji otworów okiennych - w nawiązaniu do historycznych rozwiązań,

b) wysokość i ilość kondygnacji powinna nawiązywać do najbliżej sąsiadującej historycznej zabudowy mieszkaniowej; nowa zabudowa nie może przekraczać wysokości zabudowy istniejącej,

c) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy w typie współczesnych stodół bezokapowych a także obiektów stylu „zakopiańskim – góralskim" z bali lub półbali drewnianych oraz w całości z drewna,

d) obowiązuje wymóg stosowania w wykończeniu elewacji stonowanej kolorystyki: białej lub jasnej, o ciepłej tonacji z wykluczeniem barw podstawowych i odblaskowych, a także błyszczących faktur oraz zachowania spójności kolorystycznej wszystkich obiektów lokalizowanych w granicach działki budowlanej,

e) ustala się wymóg stosowania elementów wzbogacających architekturę – lukarn, ryzalitów, werand, ganków, charakterystycznych elementów dekoracyjnych – gzymsów, opasek okiennych, deskowań ścian szczytowych w układzie pionowym, kamiennych cokołów, dekoracyjnego detalu snycerskiego,

f) ustala się zakaz stosowania szklanych wypełnień balustrad okładzin elewacyjnych typu „siding" i blachy elewacyjnej,

g) ustala się wymóg stosowania symetrycznych otworów okiennych, z podziałami zewnętrznymi w postaci ślemion i szprosów oraz zakaz stosowania dużych przeszkleń bez podziałów,

h) ustala się zakaz kształtowania zabudowy o tej samej formie architektonicznej w zespołach zabudowy w obrębie jednej działki,

i) ustala się stosowanie pokryć dachów dachówką ceramiczną, łupkiem naturalnym bądź syntetycznym, albo blachą płaską na rąbek stojący lub w karo, w kolorze naturalnym ceglastym, a przypadku blachy oraz łupka także szarym lub antracytowym, z dopuszczeniem zachowania istniejącego pokrycia dachu na budynku istniejącym,

j) wyklucza się stosowanie papy, gontu bitumicznego i blachodachówki,

k) ustala się zakaz montażu instalacji technicznych o dominującym charakterze, widocznych od strony przestrzeni publicznych,

l) ustala się zakaz wprowadzania zabudowy wielkogabarytowej,

m) w przypadku działań inwestycyjnych dotyczących budynków istniejących wymaga się utrzymania spójności kompozycyjnej całego obiektu pod względem zastosowanych rozwiązań architektonicznych, materiałowych i kolorystycznych, nawiązujących do miejscowej tradycji budowlanej z wykluczeniem stosowania współczesnych materiałów kolidujących z historycznym charakterem zabudowy mieszkaniowej,

n) zabudowa istniejąca może podlegać działaniom inwestycyjnym z zakazem zwiększania jej maksymalnej wysokości,

o) wprowadza się zakaz lokalizowania wolnostojących instalacji fotowoltaicznych;

4) ze względu na usytuowanie obszaru objętego planem w strefie, o której mowa w pkt 2 lit. b, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) 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.

§ 7.

Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenu, linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu:

1) symbol terenu - 1MW-U;

2) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z zastrzeżeniem pkt 4;

3) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym;

4) w granicach terenu nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej; funkcja ta może być realizowana wyłącznie w istniejącym budynku;

5) linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu;

6) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimum – 0,20,

b) maksimum – 1,20;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,35;

9) wysokość zabudowy:

a) zabudowy przeznaczenia podstawowego – minimum 6,00m, maksimum 12,00m,

b) zabudowy przeznaczenia uzupełniającego oraz zabudowy towarzyszącej – maksimum 5,00m;

c) pozostałych obiektów budowlanych – maksimum 10,00m;

10) geometria dachów - dachy strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami lub naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale $35\text{-}50^0$;

11) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynoszą 0,00 – 6,00m;

12) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11;

13) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia:

a) budynki istniejące o wysokości przekraczającej wartość określoną w pkt 9 mogą podlegać działaniom budowlanym, pod warunkiem nie zwiększania ich obecnej wysokości,

b) budynki istniejące przekryte dachami o innej geometrii niż ustalona w pkt 10 mogą podlegać działaniom budowlanym z zachowaniem i kontynuacją istniejącej geometrii dachu,

c) ustalenia pkt 6-8 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

d) cały teren 1MW-U leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Piechowice oraz strefy „OW" obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 6.

§ 8.

Ustala się następujące wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów i wynikające z nich szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) obszar objęty planem leży w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Piechowice oraz strefy „OW" obserwacji archeologicznej:

2) warunki zagospodarowania terenu wynikające z uwarunkowania, o którym mowa w pkt 1 określa § 6 niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne.

§ 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 – $500m^2$, z zastrzeżeniem pkt 4;

2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20,00 m, z zastrzeżeniem pkt 4;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60^0–120^0;

4) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną ustala się minimalną powierzchnię $5m^2$ oraz minimalną szerokość frontu – 2,00m.

§ 10.

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 terenu w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Istniejące sieci infrastruktury technicznej, o charakterze dystrybucyjnym, mogą podlegać rozbudowie i przebudowie, w tym zmianie przebiegu w zakresie nie powodującym konfliktów z projektowanym zagospodarowaniem terenów.

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

4. W obszarze objętym planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji sieci przesyłowych infrastruktury technicznej.

5. Nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczającej teren lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

§ 11.

1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów komunikacji; obszar ten ma zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez ul. Kryształową położoną stycznie do jego północno - zachodniej granicy.

2. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

1) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce postojowe na każde 50m^2 powierzchni użytkowej lokali usługowych;

2) sposób realizacji miejsc do parkowania - na wyznaczonych miejscach postojowych, lub w garażach;

3) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:

a) w przypadku wyznaczenia strefy zamieszkania lub strefy ruchu - zgodna z wymaganiami dotyczącymi ww. stref ustalonymi w przepisach odrębnych;

b) w przypadku nie wyznaczenia stref, o których mowa w pkt 3 lit. a) nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

3. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 12.

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 3.
PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piechowice.

§ 14.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Piechowice

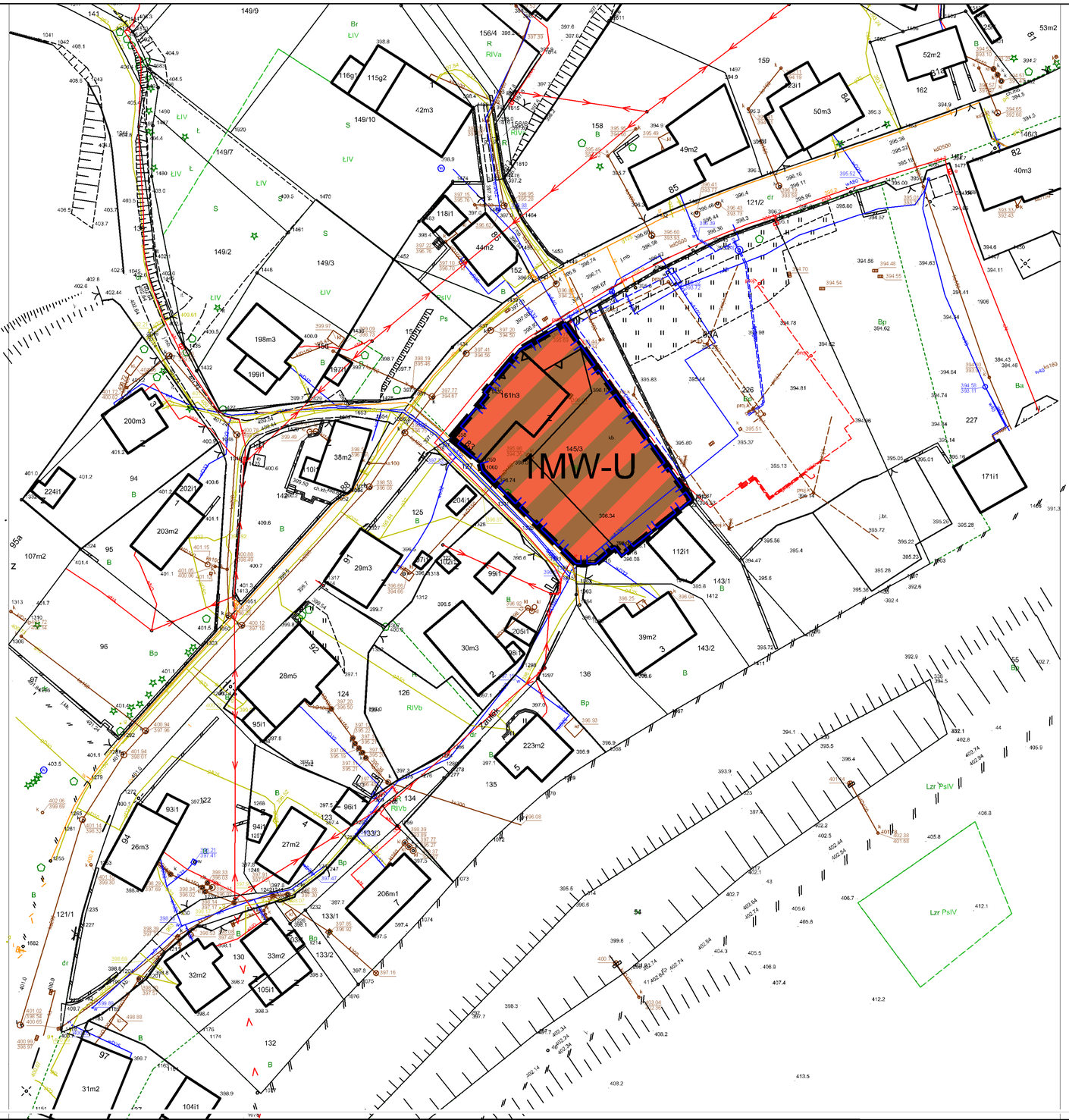
Józef Nadolny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 145/3 OBR. 0006 MIASTA PIECHOWICE

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 156/XXVII/2026
RADY MIASTA PIECHOWICE Z DNIA 9 LIPCA 2026 R.

skala 1:1000 0 10 20 50 100



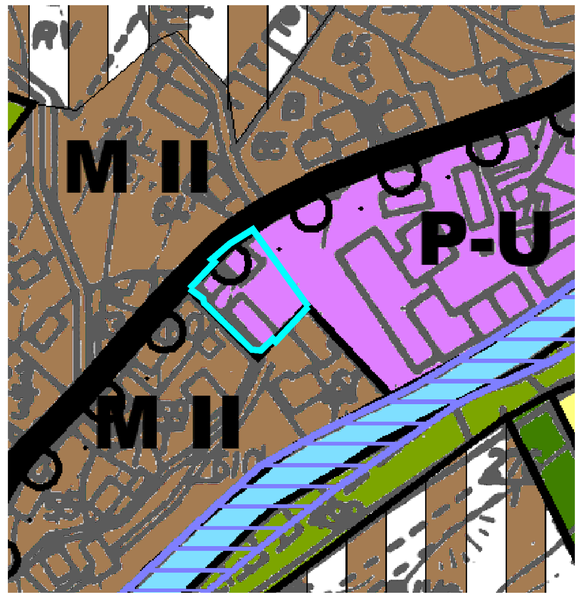
MIASTO PIECHOWICE OBRĘB 0006
mapa użyta do sporządzenia planu została pozyskana
z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jeleniej Górze
licencja nr OD.66.42.681.2025_0206_P z dnia 19 lutego 2025 r.
układ współrzędnych: EPSG 2176

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
1MW-U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	granica strefy ochrony konserwatorskiej histrycznego układu urbanistycznego miasta Piechowice; granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej

wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice
(Uchwała Nr 90/XV/99 Rady Miasta Piechowice z dnia 30.11.1999 r. ze zm.)



OZNACZENIA:

P-U	strefa przemysłu i działalności gospodarczej
M II	strefa zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności
	granica obszaru objętego planem

Załącznik nr 2 do uchwały nr 156/XXVII/2026

Rady Miasta Piechowice

z dnia 9 lipca 2026 r.

RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 145/3 obr. 0006 miasta Piechowice

W terminie od 18 listopada 2025 r. do 16 grudnia 2025 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 145/3 obr. 0006 miasta Piechowice, a informacja o ich rozpoczęciu została podana do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie opublikowane w prasie lokalnej, na stronie internetowej Urzędu Miasta Piechowice, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Miejskiej Piechowice i na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Piechowice. Projekt planu został udostępniony do wglądu w siedzibie Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej pod adresem https://piechowice.bip.net.pl

Konsultacje prowadzone były przez 30 dni, w formie:

·zbierania uwag,

·spotkania otwartego,

·dyżurów projektanta.

Spotkanie otwarte odbyło się dnia 26 listopada 2025 r. od godziny 15:30, a dyżury projektanta w dniach 26 i 27 listopada od godziny 15:30.

Wszystkie formy konsultacji odbywały się w siedzibie Urzędu Miasta Piechowice. Ze spotkania otwartego oraz dyżurów projektanta sporządzone zostały protokoły.

Przez cały okres trwania konsultacji społecznych była możliwość składania uwag do projektu planu.

W ww. terminie nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.), po dokonaniu uzgodnień, o których mowa w art. 57 i art. 58 tejże ustawy, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu niniejszego planu miejscowego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 156/XXVII/2026

Rady Miasta Piechowice

z dnia 9 lipca 2026 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 działki nr 145/3 obr. 0006 miasta Piechowice, po stronie gminy miejskiej Piechowice nie wystąpią nowe zobowiązanie związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu.

Załącznik nr 4 do uchwały nr 156/XXVII/2026

Rady Miasta Piechowice

z dnia 9 lipca 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 145/3 obr. 0006 miasta Piechowice 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 2026 r. poz. 538 ze zm.), a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr 38/VII/2024 Rady Miasta Piechowice z dnia 31 października 2024 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 zgodności z ustaleniami planu ogólnego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu miejscowego stanowi treść uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, a część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do tej uchwały.

Gmina Piechowice nie uchwaliła planu ogólnego.

Do dnia wejścia w życie planu ogólnego obowiązują przepisy przejściowe zawarte m. in. w art. 64 ust. 2, art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688). Stanowią one, że:

Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw (...) odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (...).

a także, że:

*Przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy (*o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy (...).*

Tym samym Burmistrz Miasta Piechowice, sporządzając niniejszy plan, zobowiązany był do respektowania ustaleń studium, a Rada Miasta Piechowice do stwierdzenia nie naruszenia ustaleń studium poprzez ten plan.

Biorąc pod uwagę powyższe wymogi Rada Miasta Piechowice stwierdziła, iż ustalenia planu respektują w wymaganym zakresie dyspozycje studium. Obszar objęty planem (dz. 145/3 obr. 0006) leży w granicach strefy P-U, określonej w studium jako strefy, w której zakłada się jako funkcję

dominującą przemysł i pokrewne formy działalności gospodarczej. Funkcje towarzyszące i uzupełniające w granicach tej strefy to m.in. mieszkalnictwo istniejące, bez prawa wnoszenia nowych obiektów oraz usługi komercyjne. Działka nr 145/3 stanowi nieruchomość zabudowaną istniejącym budynkiem, który w chwili uchwalania studium, stanowił obiekt mieszkalny, wielorodzinny. Zatem został objęty ustaleniem dopuszczającym zachowanie jego funkcji. Ustalenia niniejszego planu bazują na tym dopuszczeniu utrwalając pierwotną funkcję budynku rozszerzoną o usługi stanowiące równorzędne przeznaczenie terenu. Równocześnie dla spełnienia warunku ograniczającego powstanie nowej zabudowy, w planie miejscowym wprowadzono odpowiednie ustalenia (§ 7 pkt 4 uchwały).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 145/3 obr. 0006 miasta Piechowice przed przedłożeniem go Radzie Miasta Piechowice do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia, których wykaz zawiera dokumentacja prac planistycznych przygotowana zgodnie w wymaganiami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Równocześnie na podstawie art. 48 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.), odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla niniejszego projektu, po dokonaniu uzgodnień, o których mowa w art. 57 i art. 58 tejże ustawy, tj:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu – pismem znak WSI.411.2.57.2025.AP z dnia 21 lipca 2025 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Jeleniej Górze – pismo znak ZNS.9022.4.20.2025.AW z dnia 11 lipca 2025 r.

W ramach prac nad niniejszym planem zapewniono partycypację społeczną zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dnia 30 lipca 2025 r. Burmistrz Miasta Piechowice podał do publicznej wiadomości, poprzez ogłoszenie publikowane w lokalnej prasie, zamieszczone na stronach Biuletynu Informacji Publicznej i tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Piechowice o podjęciu Uchwały Nr 38/VII/2024 Rady Miasta Piechowice z dnia 31 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, określając sposób i miejsce składania wniosków oraz wyznaczając termin dokonania tej czynności na 20 sierpnia 2025 r.

W terminie od 18 listopada 2025 r. do 16 grudnia 2025 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne, a informacja o ich rozpoczęciu została podana do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie publikowane w lokalnej prasie, zamieszczone w Biuletynie Informacji publicznej i na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Piechowice. Konsultacje prowadzone były w formie:

- zbierania uwag,
- spotkania otwartego,
- dyżurów projektanta.

Spotkanie otwarte odbyło się dnia 26 listopada 2025 r. od godziny 15:30, a dyżury projektanta w dniach 26 i 27 listopada od godziny 15:30.

Wszystkie formy konsultacji odbywały się w siedzibie Urzędu miasta Piechowice. Ze spotkania otwartego oraz dyżurów projektanta sporządzone zostały protokoły.

Przez cały okres trwania konsultacji społecznych była możliwość składania uwag. Do wyłożonego projektu planu nie zgłoszono uwag.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 145/3 obr. 0006 miasta Piechowice dotyczy obszaru położonego w granicach administracyjnych miasta i nie przeznacza gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W związku z powyższym w ramach procedury planistycznej nie było wymagane uzyskanie zgód, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 03 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024r., poz. 82).

Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia, które zawiera dokumentacja prac planistycznych, przygotowana zgodnie w wymaganiami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 r. poz. 2404).

Stwierdzono, iż 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 warunków lokalizacyjnych oraz charakteru funkcjonalnego obszarów objętych planem i pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;
- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami; dotyczy obszaru położonego w obrębie zwartej zabudowy miejskiej, nie ingeruje więc w zwarte kompleksy gruntów rolnych i leśnych i tym samym nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej; nie wpływa negatywnie na system obszarów chronionych (usytuowany jest poza tymi obszarami);
- na obszarze objętym planem nie występują zabytki figurujące w rejestrze zabytków bądź ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, w odniesieniu do których ustanowiono w planie wymogi ochronne; plan ustanawia strefy ochrony konserwatorskiej i określa zasady ochrony obowiązujące w tych strefach; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; w granicach opracowania nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;

- 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; w granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez umożliwienie racjonalnego wykorzystania terenu w obrębie istniejącego zainwestowania i wykształconych struktur przestrzennych; podjęte decyzje planistyczne nie powodują rozproszenia zabudowy i nadmiernej rozbudowy sieci infrastruktury technicznej; zaproponowane rozwiązania przestrzenne bazują na istniejącym układzie dróg publicznych;
- dokument uwzględnia prawo własności, respektuje prawa nabyte; uwzględnia także potrzeby gminy w możliwie najwyższym stopniu, przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;
- plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;
- plan chroni interes publiczny – przyjęte rozwiązania nie obciążają budżetu gminy i nie powodują ograniczenia przestrzeni służących celom publicznym;
- 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;
- plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób ich zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując złożone wnioski. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów oraz stan własnościowy, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne potrzebami użytkowników terenu oraz wymogami przepisów odrębnych. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Decyzje planistyczne zostały podjęte 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. Rozwiązania zapewniają strukturom przestrzennym zwartość.

Miasto Piechowice nie przeprowadziło analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmującej okres, w którym został wykonany niniejszy plan. Tym samym opracowanie nie zostało ocenione pod kątem zgodności z wynikami tej analizy.

Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 145/3 obr. 0006 miasta Piechowice wskazuje, że uchwalenie tego planu wpłynie na finanse gminy poprzez obniżenie podatku od nieruchomości. Wynika to z ustalonych zmian funkcjonalnych, w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, w wyniku których przywrócona zostanie mieszkaniowa funkcja istniejącego budynku, w miejsce usług. Gmina nie poniesie kosztów z tytułu wykupu nieruchomości, wypłaty odszkodowań lub realizacji zadań własnych. W wyniku uchwalenia planu nie wystąpią także przesłanki do uzyskania przez gminę korzyści z tytułu opłaty planistycznej.

Pomimo prognozowanego spadku dochodów podatkowych uznano, że uchwalenie planu jest zasadne, ponieważ umożliwi pełne wykorzystanie istniejącego wyremontowanego budynku zgodnie z jego walorami użytkowymi.

Tym samym uchwalenie planu uznano za uzasadnione.