DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 stycznia 2026 r.

Poz. 261

UCHWAŁA NR 120/XX/2025
RADY MIASTA PIECHOWICE

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach nr 0001, nr 0002 oraz nr 0005 miasta Piechowice – edycja 2022 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 w sprawie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.), a także na podstawie Uchwały nr 284/XLIX/2022 Rady Miasta Piechowice z dnia 28 kwietnia 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach nr 0001, nr 0002 oraz nr 0005 miasta Piechowice – edycja 2022 r., 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 obszarów położonych w obrębach nr 0001, nr 0002 oraz nr 0005 miasta Piechowice – edycja 2022 r.

2. Plan obejmuje obszary, których granice określają załączniki nr 1 do nr 6 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załączniki nr 1 do nr 6 stanowiące odpowiednio rysunki nr 1 do nr 6 planu sporządzone na mapach w skali 1:1000;

2) załącznik nr 7 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 8 – 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 9 – 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 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, a także minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;

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

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

3) 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 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024r. poz. 278).

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach nr 0001, nr 0002 oraz nr 0005 miasta Piechowice – edycja 2022 r.

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

3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, 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 70% 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 30% chyba, że z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały wynika inaczej;

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 oraz naziemnych instalacji fotowoltaicznych, za wyjątkiem dopuszczalnego przekroczenia tej linii wykuszami, werandami, balkonami, gankami oraz schodami zewnętrznymi o maksimum 2,00 m, na maksimum 30% szerokości elewacji oraz rampami bez ograniczeń;

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 oraz przy uwzględnieniu dalszych przepisów niniejszej uchwały;

8) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;

9) **dachu zasadniczym** – należy przez to rozumieć główne połacie dachu, kształtujące podstawową bryłę budynku, bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych, zadaszeń stref wejściowych i klatek schodowych;

10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 12°.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszarów objętych planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenów – wyrażone numerami i symbolami literowymi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) tereny podmokłe, wyłączone spod zabudowy;

6) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

7) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Piechowice;

8) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Piastów;

9) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Pakoszów;

10) granice strefy „OW” obserwacji archeologicznej;

11) stanowisko archeologiczne.

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

3. W przypadkach gdy granice stref wymienionych w ust. 1 pkt 7 – 10 mają wspólny przebieg, na rysunkach planu oznaczono je jedną linią, odpowiednio opisaną w legendach tych rysunków.

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) ustala się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodnie z tabelą 1:

Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
MNW; MNS	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN-U; MNW-U; MN-MW-U	teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej
U; U-KOP; U-ZP	1) w przypadku lokalizacji w granicach terenów funkcji objętych ochroną akustyczną w myśl przepisów odrębnych – tereny kwalifikuje się zgodnie z tymi przepisami;

	2) w przypadku lokalizacji w granicach terenów funkcji nie objętych ochroną akustyczną w myśl przepisów odrębnych - tereny nie podlegają ochronie akustycznej.
tereny pozostałe	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

3) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

a) w granicach obszarów objętych planem nie dopuszcza się prowadzenia działalności z zakresu gospodarki odpadami oraz składowania odpadów, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. b,

b) w granicach terenów 1U-P oraz 2U-P obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i instalacji budowlanych związanych z gospodarką odpadami, w tym zbieraniem transportem, przetwarzaniem odpadów obejmującym procesy technologiczne odzysku i unieszkodliwiania; zakaz nie dotyczy tych z wymienionych działań, które są integralnym elementem procesu technologicznego w ramach działalności gospodarczej innej niż gospodarka odpadami;

4) gospodarkę odpadami w zakresie nie ustalonym w pkt 3 należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

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

6) w granicach obszarów objętych planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

7) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp);

8) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 8.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego:

1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8;

2) wymóg stosowania w wykończeniu elewacji stonowanej, jasnej kolorystyki, z wykluczeniem barw podstawowych i odblaskowych, a także błyszczących faktur;

3) wymóg zachowania spójności kolorystycznej obiektów lokalizowanych w granicach działki budowlanej;

4) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących wymaga się utrzymania spójności kompozycyjnej całego obiektu pod względem zastosowanych rozwiązań architektonicznych, materiałowych i kolorystycznych, z wykluczeniem stosowania współczesnych materiałów kolidujących z historycznym charakterem zabudowy;

5) budynki istniejące usytuowane niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać działaniom inwestycyjnym, z zakazem rozbudowy tych obiektów w części położonej niezgodnie z tą linią;

6) zabudowa istniejąca nie spełniająca ustalonych w planie wskaźników intensywności zabudowy oraz wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki może podlegać działaniom inwestycyjnym z dopuszczeniem zwiększenia wskaźnika, który w stanie istniejącym jest przekroczony o nie więcej niż 5%;

7) zabudowa istniejąca usytuowana na działkach, na których nie jest spełniony ustalony w planie minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, może podlegać działaniom inwestycyjnym pod warunkiem nie pogorszenia tego wskaźnika;

8) zabudowa istniejąca o wysokości przekraczającej wartości ustalone w planie może podlegać działaniom inwestycyjnym z zakazem zwiększania tej wysokości;

9) ustanawia się następujące strefy ochrony konserwatorskiej, których granice określają rysunki planu:

a) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Piechowice,

b) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Piastów,

c) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Pakoszów,

d) strefę „OW” obserwacji archeologicznej;

10) w strefach, o których mowa w pkt 9 lit. a - c ustala się:

a) wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie jej rozplanowania, w dostosowaniu do naturalnego ukształtowania terenu, ograniczając do minimum jego niwelację, z zachowaniem zieleni wysokiej i cieków wodnych,

b) lokalizowanie nowych zespołów zabudowy z poszanowaniem pierwotnego układu przestrzennego, w sposób tworzący jego kontynuację,

c) pozostawienie wolnych od zabudowy obszarów wzdłuż cieków wodnych oraz przestrzeni wgłębi obszarów zabudowy w celu wytworzenia wnętrz krajobrazowych,

d) zakaz kształtowania zabudowy o tej samej formie architektonicznej w zespołach zabudowy w obrębie jednej działki oraz działek sąsiadujących,

e) nakaz stosowanie pokryć dachów stromych dachówką ceramiczną, łupkiem naturalnym bądź syntetycznym, albo blachą płaską na rąbek stojący lub w karo, w kolorze naturalnym ceglastym, a przypadku blachy oraz łupka szarym lub antracytowym; wyklucza się stosowanie papy, gontu bitumicznego i blachodachówki,

f) wymóg stosowania elementów wzbogacających architekturę – lukarn, ryzalitów, werand, ganków, charakterystycznych elementów dekoracyjnych - gzymsów, opasek okiennych, deskowań ścian szczytowych w formie pionowej, kamiennych cokołów, dekoracyjnego detalu snycerskiego,

g) stosowanie symetrycznego układu okien z podziałami zewnętrznymi w postaci ślemion i szprosów z zakazem dużych przeszkleń bez podziałów,

h) zakaz stosowania szklanych wypełnień balustrad,

i) zakaz wprowadzania zabudowy w stylach architektonicznych z innych regionów, w szczególności w stylu zakopiańskim, z bali drewnianych,

j) nakaz stosowania naturalnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elementów wykończeniowych o niskich wartościach estetycznych takich jak siding PVC,

k) utrzymanie historycznej skali i gabarytów zabudowy przy zakazie lokalizacji budynków przeznaczonych na cele turystyczne o powierzchni zabudowy 35m^2 i mniejszej,

l) nakaz kształtowania kubatury, szerokości elewacji frontowej i wysokości nowej zabudowy w oparciu o budynki zabytkowe występujące na terenie historycznego układu ruralistycznego wsi, przy uwzględnieniu ustaleń § 7,

m) zakaz lokalizacji masztów i obiektów technicznych o cechach dominant przestrzennych,

n) zakaz lokalizowania naziemnych instalacji fotowoltaicznych,

o) zakaz montażu instalacji technicznych o dominującym charakterze widocznych od strony przestrzeni publicznych;

11) obszary usytuowane w strefach, o których mowa w pkt 9 lit. d uznaje się za obszary, na których znajdują się zabytki archeologiczne i które podlegają z tego tytułu wymogom ustalonym w przepisach odrębnych;

12) na obszarze objętym planem, znajdują się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy niniejszego planu, których wykaz zawiera poniższa tabela 2:

Tabela 2:

funkcja budynku	położenie
dom mieszkalny	ul. Pakoszowska 3
budynek mieszkalno - gospodarczy	ul. Pakoszowska 5
dom mieszkalny	ul. Pakoszowska 7

dom mieszkalny	ul. Pakoszowska 11
dom mieszkalny	ul. Pakoszowska 13
dom mieszkalny	ul. Pakoszowska 15
dom mieszkalny	ul. Pakoszowska 17
dom mieszkalny	ul. Pakoszowska 37
dom mieszkalny	ul. Pakoszowska 39

13) w stosunku do obiektów, o których mowa w pkt 12 ustala się:

a) ochronę bryły, rzutu, formy dachu i jego historycznego pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, układu osi okiennych i drzwiowych, rysunku stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego oraz użytych materiałów wykończeniowych,

b) przeprowadzenie prac restauratorskich przywracających budynkom historyczne walory architektoniczne, o których mowa powyżej oraz usunięcie współczesnych elementów dysharmonizujących,

c) zakaz lokalizacji klimatyzatorów, anten, instalacji technicznych oraz rolet zewnętrznych w sposób naruszający oryginalną kompozycję elewacji oraz chronioną formę dachów,

d) zakaz stosowania materiałów nie mających swojego uzasadnienia historycznego a także zakaz docieplania budynków w sposób powodujący zniekształcenie kompozycji elewacji, jej wystroju, gabarytów i proporcji bryły, detalu architektonicznego oraz takich cech obiektu jak okapy dachowe, kamienne i ceglane cokoły, elementy snycerskie,

e) nakaz stosowania jednolitej formy dachów, pokrycia oraz kolorystyki w budynkach usytuowanych w obrębie jednej działki budowlanej,

f) w przypadku wymiany pokrycia dachów zastosowanie materiałów o rodzaju i kolorystyce zgodne z pokryciem oryginalnym,

g) w przypadku rozbudowy obiektów taką ich realizację, aby dotychczasowa bryła została czytelnie wyodrębniona w nowym rozwiązaniu architektonicznym oraz w taki sposób aby nowe elementy stanowiły dopełnienie zasad historycznego ukształtowania obiektu,

h) w przypadku zniszczenia elementów budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków nakazuje się ich odtworzenie;

14) 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 wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) za obszary przestrzeni publicznych uznaje się tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: 1KDG, 2KDG, 1KDZ, 1KDL do 3 KDL;

2) w granicach terenów, o których mowa w pkt 1 wprowadza się następujące ustalenia:

a) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,

b) dopuszcza się urządzenia techniczne z zastrzeżeniem ograniczeń zawartych w § 6 pkt 10,

c) dopuszcza się zieleń rozmieszczoną w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenów.

§ 8. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu, określone w poniższych tabelach 3 do 19:

Tabela 3 – ustalenia dla terenów 1MNW oraz 2MNW:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi, o których mowa w § 3 pkt 7 z wykluczeniem usług handlu, gastronomii oraz rzemiosła,

	b) drogi wewnętrzne, c) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,005, b) maksimum - 0,50; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,25; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 4) wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – minimum 6,00 m, maksimum 10,00 m, b) zabudowy towarzyszącej maksimum – 5,00 m, 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45°; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie 1MNW – 4,00 m, b) na terenie 2MNW - 6,00 m; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 6,00 m, maksimum 8,00 m z dopuszczalnymi poszerzeniami w rejonie zjazdów; „ślepe” sięgacze dojazdowe należy zakończyć placykami do zawracania o wymiarach minimum 10,00 m x 10,00 m; 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2; 10) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) ustala się zakaz lokalizacji garaży blaszanych, b) w zabudowie towarzyszącej, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do minimum 25°, c) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne; d) tereny leżą w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 6, e) w granicach terenu 1MNW zabudowę kubaturową należy sytuować poza pasem technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV.

Tabela 4 – ustalenia dla terenu 1MNS:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi, o których mowa w § 3 pkt 7, z wykluczeniem usług handlu, gastronomii oraz rzemiosła, b) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,25, b) maksimum – 1,00; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,50; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9,00 m, 5) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30-40°, z dopuszczeniem tarasów nad

	jednokondygnacyjnymi częściami budynków; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą 3,20 – 3,80 m; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12; 8) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy, b) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, c) teren leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Piechowice oraz strefy „OW" obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 6.

Tabela 5 – ustalenia dla terenu 1MN-U do 3MN-U:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, b) istniejąca zabudowa zagrodowa, c) drogi wewnętrzne, d) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) ustala się ograniczenie powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 400 m^2; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,01, b) maksimum – 0,80; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: a) w granicach działek przeznaczonych pod nową zabudowę, położonych na obszarach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Pakoszów – maksimum 0,20, b) w granicach pozostałych działek - maksimum 0,35; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 4) wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – minimum 6,00 m, maksimum 9,00 m, b) zabudowy towarzyszącej – maksimum 3,50 m, 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45°; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie 1MN-U – 0,00 - 6,00 m, b) na terenie 2MN-U – 2,00 – 6,00 m, c) na terenie 3MN-U – 4,20 – 11,50 m; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00, maksimum 8,00 m z dopuszczalnymi poszerzeniami w rejonie zjazdów; 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2; 10) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) ustala się zakaz lokalizacji garaży blaszanych, b) zabudowa istniejąca, przekraczająca wysokość ustaloną w pkt 4 może podlegać działaniom inwestycyjnym pod warunkiem nie przekroczenia obecnej wysokości,

	c) w zabudowie towarzyszącej, na obszarach położonych poza strefami ochrony konserwatorskiej układów ruralistycznych, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do minimum 25°, d) na działkach zabudowanych w stanie istniejącym, na których udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej jest mniejszy niż ustalony w pkt 3, ustala się jako minimum wartość wynikającą ze stanu istniejącego, e) ustalenia pkt 1-3 oraz 9 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, f) tereny 1MN-U, 2MN-U oraz część terenu 3MN-U leżą w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Pakoszów oraz strefy „OW" obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 6.

Tabela 6 – ustalenia dla terenu 1MNW-U do 5MNW-U:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) drogi wewnętrzne, b) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) na terenach 1MNW-U oraz 2MNW-U, w ramach funkcji usługowej, dopuszcza się wyłącznie usługi, o których mowa w § 3 pkt 7 z wykluczeniem usług handlu, gastronomii oraz rzemiosła; 4) na pozostałych terenach MNW-U ustala się ograniczenie powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 400m^2; 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) na terenach 1MNW-U oraz 2MNW-U: - minimum – 0,01, - maksimum – 0,30, b) na terenach 3MNW-U i 4MNW-U: - minimum - 0,01, - maksimum – 0,70; c) na terenie 5MNW-U: - minimum - 0,01, - maksimum – 0,50; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: a) na terenach 1MNW-U oraz 2MNW-U - maksimum 0,20, b) na pozostałych terenach MNW-U – maksimum 0,40; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 4) wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego: - na terenach 1MNW-U oraz 2MNW-U – minimum 6,00 m, maksimum 10,00 m, - na terenach 3MNW-U do 5MNW-U – minimum 6,00 m, maksimum 9,00 m, b) zabudowy towarzyszącej: - na terenach 1MNW-U oraz 2MNW-U – maksimum 3,50 m, - na terenach 3MNW-U do 5MNW-U – maksimum 5,00 m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45°; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie 1MNW-U – 6,00 – 38,00 m, b) na terenie 2MNW-U – 6,00 – 14,00 m, c) na terenie 3MNW-U – 4,00 – 5,00 m,

	d) na terenie 4MNW-U – 0,00 – 6,60 m, e) na terenie 5MNW-U – 6,00 m; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 6,00 m, maksimum 8,00 m, z dopuszczalnymi poszerzeniami w rejonie zjazdów; „ślepe" sięgacze dojazdowe należy zakończyć placykami do zawracania o wymiarach minimum 10,00 m x 10,00 m; 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2; 10) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) ustala się zakaz lokalizacji garaży blaszanych, b) w zabudowie towarzyszącej, na obszarach położonych poza strefami ochrony konserwatorskiej układów ruralistycznych, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do minimum 25°, c) na działkach zabudowanych w stanie istniejącym, na których udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej jest mniejszy niż ustalony w pkt 3, ustala się jako minimum wartość wynikającą ze stanu istniejącego; d) ustalenia pkt 1-3 oraz 9 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, e) na terenie 1MNW-U w granicach oznaczonych na rysunku planu terenów podmokłych wyłączonych spod zabudowy ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz dróg wewnętrznych, f) tereny 3MNW-U, 4MNW-U oraz 5MNW-U leżą w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Pakoszów oraz w strefie „OW" obserwacji archeologicznej – (tereny 3MNW-U i 4MNW-U w całości i teren 5MNW-U w części) obowiązują ustalenia § 6.

Tabela 7 – ustalenia dla terenu 1MN-MW-U:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) drogi wewnętrzne, b) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) ustala się ograniczenie powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 400m^2; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum – 0,10, b) maksimum: - na działkach zabudowanych w stanie istniejącym – 1,00, - na działkach przeznaczonych pod nowo projektowaną zabudowę – 0,60; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: a) na działkach zabudowany w stanie istniejącym – maksimum 0,40, b) na działkach przeznaczonych pod nowo projektowaną zabudowę – maksimum 0,30; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) na działkach zabudowanych w stanie istniejącym – 20%, b) na działkach przeznaczonych pod nowo projektowaną zabudowę – 50%; 4) wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego: - na działkach zabudowanych w stanie istniejącym – minimum 7,00 m, maksimum 12,00 m, - na działkach przeznaczonych pod nowo projektowaną zabudowę – minimum 6,00 m, maksimum 10,00 m, b) zabudowy towarzyszącej – maksimum 5,00 m;

	5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, lub naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45°; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą 3,40 – 14,50 m; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00 m, maksimum 7,00 m, z dopuszczalnymi poszerzeniami w rejonie zjazdów; 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2; 10) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) ustala się zakaz lokalizacji garaży blaszanych, b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy, c) ustalenia pkt 1-3 oraz 9 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, garaże i drogi wewnętrzne, d) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić od strony drogi powiatowej nr 2763D, e) od strony drogi krajowej nr 5 ustala się wymóg wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej oraz zaleca sytuowanie w pierwszej linii zabudowy obiektów usługowych, nie podlegających ochronie przed hałasem, a budynków mieszkalnych w głębi działki, f) dopuszcza się wykorzystanie całej działki nr 331 pod zabudowę towarzyszącą lub zieleń, g) teren 1MN-MW-U leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Piastów oraz strefy „OW” obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 6.

Tabela 8 – ustalenia dla terenów 1U oraz 2U:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) drogi wewnętrzne i parkingi, b) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum – 0,10, b) maksimum: - na terenie 1U - 0,80, - na terenie 2U – 0,45; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: a) na terenie 1U – maksimum 0,60, b) na terenie 2U - maksimum 0,40; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) na terenie 1U – 15%, b) na terenie 2U – 25%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) na terenie 1U: - budynków przeznaczenia podstawowego przekrytych dachami płaskimi – 9,00 m, - budynków przeznaczenia podstawowego przekrytych dachami stromymi – 12,00 m, - zabudowy towarzyszącej – 5,00 m, - pozostałych obiektów budowlanych – 9,00 m; b) na terenie 2U, z zastrzeżeniem pkt 6: - budynków przeznaczenia podstawowego – 12,00 m, - zabudowy towarzyszącej – 5,00 m, - pozostałych obiektów budowlanych – 12,00 m;

	5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 25-45° lub dachy płaskie, z zastrzeżeniem pkt 6; 6) na terenie 2U, w obiektach sportowych i rekreacyjnych, dopuszcza się przekroczenie wysokości ustalonej w pkt 4 lit. b tiret pierwsze do maksimum 15,00m, na powierzchni nie większej niż 10% rzutu tych obiektów; 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie 1U – 8,00 m i 10,00 m, b) na terenie 2U – 6,00 m- 26,00 m; 8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12; 9) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 6,00 m, maksimum 12,00 m z dopuszczalnymi poszerzeniami w rejonach zjazdów; „ślepe" sięgacze dojazdowe należy zakończyć placykami do zawracania o wymiarach minimum 15,00 m x 15,00 m; 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m^2; 11) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) ustalenia pkt 1-3 oraz 10 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, garaże i drogi wewnętrzne; b) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić poprzez istniejące drogi gminne i drogę powiatową, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 366 (teren 1KDG), c) zabudowę kubaturową na terenie 2U należy sytuować poza pasami technologicznymi napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 20kV, d) w granicach terenu 2U ustala się obowiązek zagospodarowania pasa terenu położonego pomiędzy linią zabudowy i linią rozgraniczającą od strony drogi 5KR w formie zieleni urządzonej; dopuszcza się przecięcie pasa zieleni drogami wewnętrznymi oraz dojazdami; e) teren 1U leży w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Pakoszów oraz strefy „OW" obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 6.

Tabela 9 – ustalenia dla terenów 1U-P oraz 2U-P:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług lub produkcji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) drogi wewnętrzne i parkingi, b) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum – 0,10, b) maksimum: - dla terenu 1U-P – 0,80, - dla terenu 2U-P – 1,50; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: a) dla terenu 1U-P – 0,60, b) dla terenu 2U-P – 0,80; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) dla terenu 1U-P – 0,15%, b) dla terenu 2U-P – 0,10%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) dla terenu 1U-P: - budynków przeznaczenia podstawowego przekrytych dachami płaskimi – 9,00 m, - budynków przeznaczenia podstawowego przekrytych dachami stromymi – 12,00 m,

	- wiat oraz zabudowy towarzyszącej – 6,00 m, - pozostałych obiektów budowlanych – 9,00 m; b) dla terenu 2U-P: - budynków i wiat – 18,00 m, - pozostałych obiektów budowlanych – 20,00 m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 25-45° lub dachy płaskie; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie 1U-P – 6,00 m i 10,00 m, b) na terenie 2U-P – 10,00 m od strony drogi głównej 1KDG oraz od zachodu - wzdłuż korytarza technologicznego linii elektroenergetycznej 110kV; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 6,00 m, maksimum 12,00 m z dopuszczalnymi poszerzeniami w rejonach zjazdów; „ślepe” sięgacze dojazdowe należy zakończyć placykami do zawracania o wymiarach minimum 15,00 m x 15,00 m; 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych a) na terenie 1U-P – 1 000 m^2, b) na terenie 2U-P – 2 000 m^2; 10) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) ustalenia pkt 1-3 oraz 9 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, garaże i drogi wewnętrzne; b) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić poprzez istniejące drogi gminne i drogę powiatową, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 366 (1KDG oraz 2KDG), c) zabudowę kubaturową należy sytuować poza pasami technologicznymi napowietrznych linii elektroenergetycznych 20kV, d) teren 1U-P leży w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Pakoszów oraz strefy „OW” obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 6, e) dopuszcza się sytuowanie budynków portierni poza ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy, pod warunkiem zachowania odległości od zewnętrznych krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tabela 10 – ustalenia dla terenu 1U-KOP:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren usług lub parkingu; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum – 0,10, b) maksimum – 0,70; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,50, 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego – 10,00 m, b) zabudowy towarzyszącej – 3,50 m, c) pozostałych obiektów budowlanych – 10,00 m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45°; 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie określa rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 20,00 m;

	7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12; 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 700 m^2; 9) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z ciągu pieszo – jezdnego, biegnącego stycznie do terenu 1U-KOP, od strony południowej, którego przebieg ustala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Piastów w Piechowicach – obszar planistyczny „A", zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Piechowice nr 234/XL/2009 z dnia 30.04.2009 r., (publikacja: Dz. Urz. Woj. Doln. nr 113 z dnia 08.07.2009 r. poz. 2337), oznaczonego w tym planie symbolem KDW-p-j.10, b) ustalenia pkt 1-3 oraz 8 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, c) teren 1U-KOP leży w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 6.

Tabela 11 – ustalenia dla terenu 1U-ZP:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren usług lub zieleni urządzonej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) drogi wewnętrzne, b) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: c) minimum – 0,10, d) maksimum – 0,70; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,30; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego – 12,00 m, b) zabudowy towarzyszącej – 6,00 m, c) pozostałych obiektów budowlanych – 12,00 m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45°; 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą 6,00 i 10,00 m, z odsunięciem od strony wschodniej zgodnie z rysunkiem planu; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 6,00 m, maksimum 10,00 m z dopuszczalnymi poszerzeniami w rejonach zjazdów; „ślepe" sięgacze dojazdowe należy zakończyć placykami do zawracania o wymiarach minimum 12,00 m x 12,00 m; 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m^2; 10) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) ustalenia pkt 1-3 oraz 9 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, b) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 366 (1KDG).

Tabela 12 – ustalenia dla terenu 1US:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) teren zieleni urządzonej, b) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym;

	3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) w granicach terenu ustala się zakaz zabudowy kubaturowej; 2) dopuszcza się lokalizację terenowe obiektów sportowych oraz placu zabaw; 3) teren należy zagospodarować w minimum 20% jako biologicznie czynny; 4) w granicach terenu nie wymaga się urządzenia miejsc do parkowania.

Tabela 13 – ustalenia dla terenów 1KDG i 2KDG:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny drogi głównej, fragment obwodnica Piechowic w śladzie drogi wojewódzkiej nr 366; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określają rysunki planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających – zgodnie ze stanem istniejącym oraz rysunkiem nr 5 planu, tj. szerokość podstawowa 25,00 m z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań oraz w rejonie działki nr 53/4 obr. Pakoszów; 2) dopuszcza się zieleń oraz urządzenia techniczne w zakresie nie kolidującym z funkcją podstawową, zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) teren 2KDG leży w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Pakoszów oraz strefy „OW” obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 6.

Tabela 14 – ustalenia dla terenu 1KDZ:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej, w śladzie drogi powiatowej nr 2763D; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określają rysunki planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających – zgodnie ze stanem istniejącym oraz rysunkiem nr 5 planu, tj. 0,00 – 18,70 m; 2) dopuszcza się zieleń oraz urządzenia techniczne w zakresie nie kolidującym z funkcja podstawową, zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) teren 1KDZ leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Pakoszów oraz strefy „OW” obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 6.

Tabela 15 – ustalenia dla terenu 1KDL do 3KDL:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg lokalnych; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określają rysunki planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkami nr 5 i nr 6 planu, tj.: a) 1KDL i 2KDL - 3,00 m, co stanowi pas terenu przeznaczony pod poszerzenie ul. Polnej, b) 3KDL – 9,50 – 20,00 m; 2) dopuszcza się zieleń, wiaty przystankowe oraz urządzenia techniczne w zakresie nie kolidującym z funkcja podstawową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tabela 16 – ustalenia dla terenów 1KR do 5KR:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określają rysunki planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się szerokość terenów w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkami nr 2, nr 4 oraz nr 5 planu, tj.: a) 1KR – szerokość podstawowa 7,00 m z poszerzeniami w rejonie włączenia do drogi KR2 – do 19,00 m, oraz w obrębie placyku do zawracania – do 15,00 m, b) 2KR – szerokość podstawowa 8,00 – 16,00 m, z poszerzeniem w rejonie włączenia do drogi powiatowej nr 2763D, c) 3KR - szerokość podstawowa 8,00 m, z poszerzeniami w rejonie włączenia do drogi powiatowej nr 2763D – do 10,00 m, oraz w obrębie placyku do zawracania – do 12,00 m, d) 4KR - szerokość zgodna ze stanem istniejącym, tj. 2,60 – 5,10 m, e) 5KR - szerokość podstawowa 7,00 m, z poszerzeniem w rejonie włączenia do drogi 1KDL – do 18,00 m oraz na zakręcie – do 12,50 m; 2) dopuszcza się zieleń oraz urządzenia techniczne lokalizowane w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym oraz bezpieczeństwem ruchu.

Tabela 17 – ustalenia dla terenu 1KP:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszo - rowerowej; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określają rysunki planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem nr 5 planu, tj. 3,80 m. 2) dopuszcza się urządzenia techniczne w zakresie nie kolidującym z funkcją podstawową.

Tabela 18 – ustalenia dla terenów 1WS i 2WS:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) mosty, kładki i przepusty; b) infrastruktura hydrotechniczna oraz sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym; 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 uzupełniającego przeznaczenia terenów.

Tabela 19 – ustalenia dla terenu 1ZP:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym, b) drogi wewnętrzne; 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 uzupełniającego przeznaczenia terenu;

	3) zabudowę kubaturową związaną z uzupełniającym przeznaczeniem terenu należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) w odniesieniu do obiektów, o których mowa w pkt 3 ustala się: a) wskaźnik intensywności zabudowy: - minimum – 0,001, - maksimum – 0,01; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,01, d) maksymalna wysokość zabudowy – 6,00 m, e) geometria dachów - dowolna; 5) teren w części nie wykorzystanej pod przeznaczenie uzupełniające należy zachować jako biologicznie czynny.

§ 9. 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) obszary objęte planem leżą w całości w granicach udokumentowanego złoża wód podziemnych (leczniczych) „Cieplice” WL 7926;

2) w związku z uwarunkowaniami, o którym mowa w pkt 1 plan nie wprowadza dodatkowych warunków w zakresie zagospodarowania terenów ponad obowiązujące przepisy odrębne.

§ 10. 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:

   a) na terenach, na których plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej – zgodna z tą powierzchnią,

   b) na pozostałych terenach – minimum 500m^2;

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

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

4) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową, dla których ustala się minimalną powierzchnię 5 m^2 oraz minimalną szerokość frontu – 2,00 m.

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

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

2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wyposażenie terenu w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Przez obszar objęty planem przebiega główna sieć dystrybucyjna wodociągowa Dn300, której położenie pokazano na rysunku nr 5 planu. Wzdłuż ww. sieci należy pozostawić niezabudowany pas terenu o szerokości minimum 4,00 m, zapewniający dostęp techniczny oraz ochronę ww. instalacji.

3. 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 oraz w sposób nie powodujący konieczności wprowadzania nowych ograniczeń w użytkowaniu terenów.

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

5. Przez obszary objęte planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV oraz 20kV; położenie linii pokazano na rysunkach planu.

6. W obrębie korytarzy technologicznych linii, o których mowa w ust. 4 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych oraz § 8. Ograniczenia te przestają obowiązywać w przypadku skablowania ww. linii.

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

8. Nowo projektowane sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania,

9. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się instalowanie systemów odnawialnych źródeł energii w formie mikro instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną hydrotermalną oraz energię geotermalną z zastrzeżeniem ograniczeń zawartych w § 6.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8, tabelami 13 – 17.

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 3 miejsca noclegowe w obiektach turystycznej bazy noclegowej,

c) 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej pozostałych usług,

d) 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, bazach, składach i magazynach;

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

3) 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 pozostałych terenach – 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.

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

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Piechowice:
Józef Nadolny

Załącznik nr 1 do uchwały nr 120/XX/2025 Rady Miasta Piechowice z dnia 18 grudnia 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH NR 0001, NR 0002 ORAZ NR 0005 MIASTA PIECHOWICE - EDYCJA 2022 R.

RYSUNEK NR 1 PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 120/XX/2025
RADY MIASTA PIECHOWICE Z DNIA 18 GRUDNIA 2025 R.

skala 1:1000 0 10 20 50 100

mapa użyta do sporządzenia planu została pozyskana
z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jeleniej Górze
licencja nr OD.6642.4271.2022_0206_P z dnia 02.11.2022 r.

układ współrzędnych: EPSG 2176

wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice, (Uchwała Nr 90/XV/99 Rady Miasta Piechowice z dnia 30 listopada 1999r. ze zmianami)

OZNACZENIA:

	granica obszaru objętego planem
MI	strefa zabudowy mieszkalno - zagrodowej
	strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Piastowa
	strefa z"OW" obserwacji archeologicznej

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
MN-MW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
	granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Piastów; granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej (w m)

Załącznik nr 2 do uchwały nr 120/XX/2025 Rady Miasta Piechowice z dnia 18 grudnia 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH NR 0001, NR 0002 ORAZ NR 0005 MIASTA PIECHOWICE - EDYCJA 2022 R.

RYSUNEK NR 2 PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR 120/XX/2025
RADY MIASTA PIECHOWICE Z DNIA 18 GRUDNIA 2025 R.

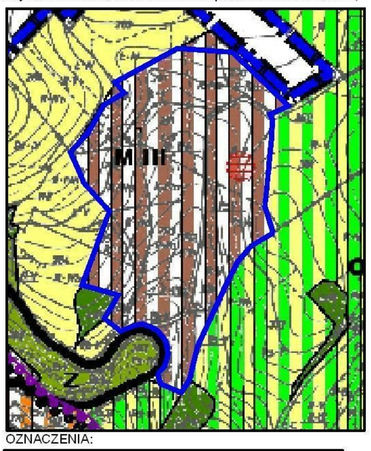
skala 1:1000 0 10 20 50 100

mapa użyta do sporządzenia planu została pozyskana
z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jeleniej Górze
licencja nr GD.6642.4271.2022_0206_P z dnia 02.11.2022 r.

układ współrzędnych: EPSG 2176

1KR
1MNW-U
2KR
2MNW-U
6,00
14,00
6,20
15,30
38,00

wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Piechowice, (Uchwała Nr 90/XV/99
Rady Miasta Piechowice z dnia 30 listopada 1999r. ze zmianami)



OZNACZENIA:

	granica obszaru objętego planem
M III	strefa zabudowy mieszkalno - tyrystycznej
	stanowisko archeologiczne

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
MNW-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
	stanowisko archeologiczne
	tereny podmokłe, wyłączone spod zabudowy

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej (w m)

Załącznik nr 3 do uchwały nr 120/XX/2025 Rady Miasta Piechowice z dnia 18 grudnia 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH NR 0001, NR 0002 ORAZ NR 0005 MIASTA PIECHOWICE - EDYCJA 2022 R.

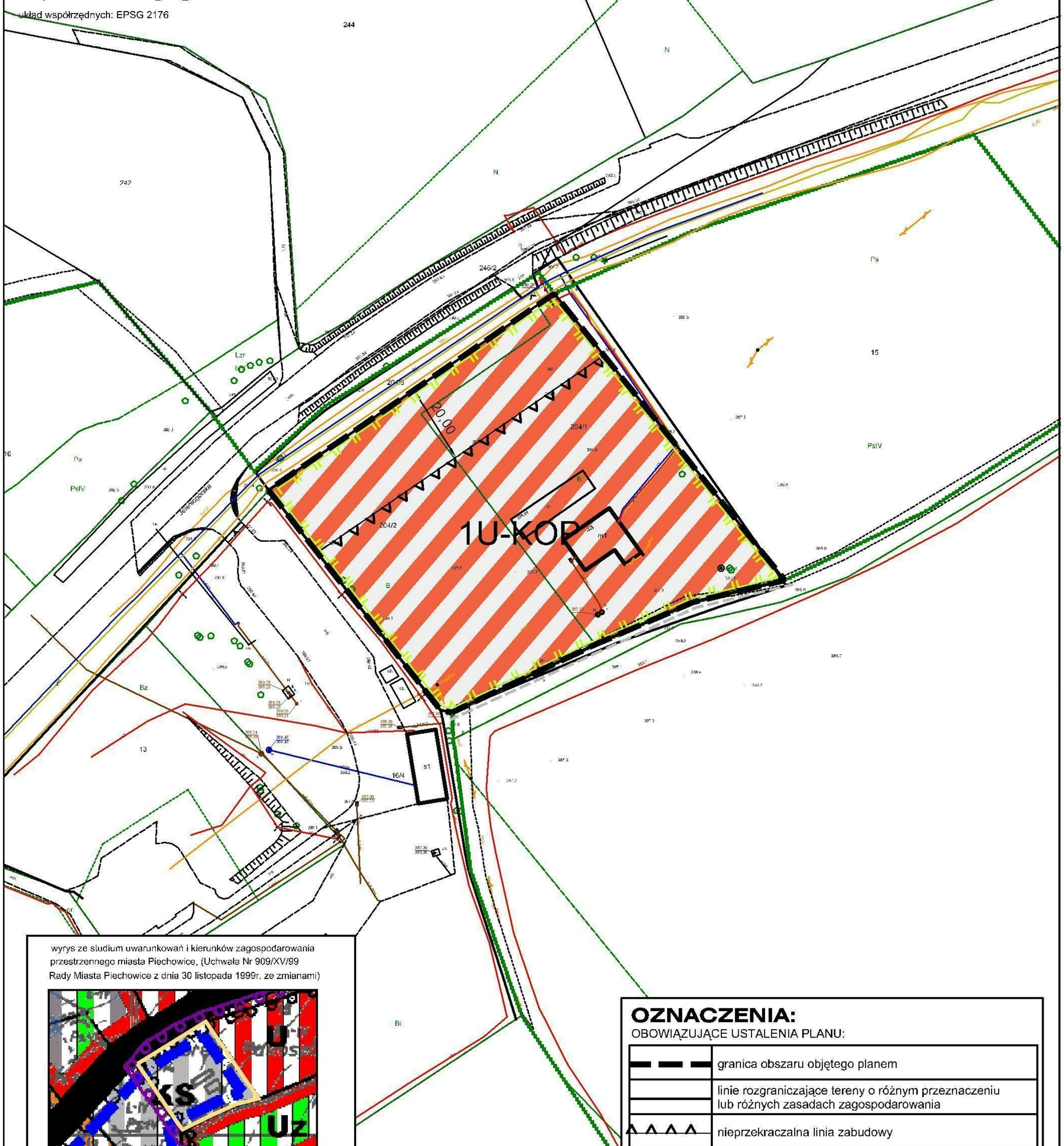
RYSUNEK NR 3 PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR 120/XX/2025
RADY MIASTA PIECHOWICE Z DNIA 18 GRUDNIA 2025 R.

skala 1:1000 0 10 20 50 100

mapa użyta do sporządzenia planu została pozyskana
z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jeleniej Górze
licencja nr OD.6642.4271.2022_0206_P z dnia 02.11.2022 r.

układ współrzędnych: EPSG 2176



wyrys ze sludium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Piechowice, (Uchwała Nr 909/XV/99
Rady Miasta Piechowice z dnia 30 listopada 1999r. ze zmianami)

OZNACZENIA:

	granica obszaru objętego planem
KS	teren obsługi komunikacji samochodowej
	strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Piastowa
	strefa z"OW" obserwacji archeologicznej
	granice obszarów zmian studium (obszar objęty planem leży poza obszarami tych zmian)

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
U-KOP	teren usług lub parkingu
	granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej (w m)
	granica obrębu Pakoszów

Załącznik nr 4 do uchwały nr 120/XX/2025 Rady Miasta Piechowice z dnia 18 grudnia 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH NR 0001, NR 0002 ORAZ NR 0005 MIASTA PIECHOWICE - EDYCJA 2022 R.

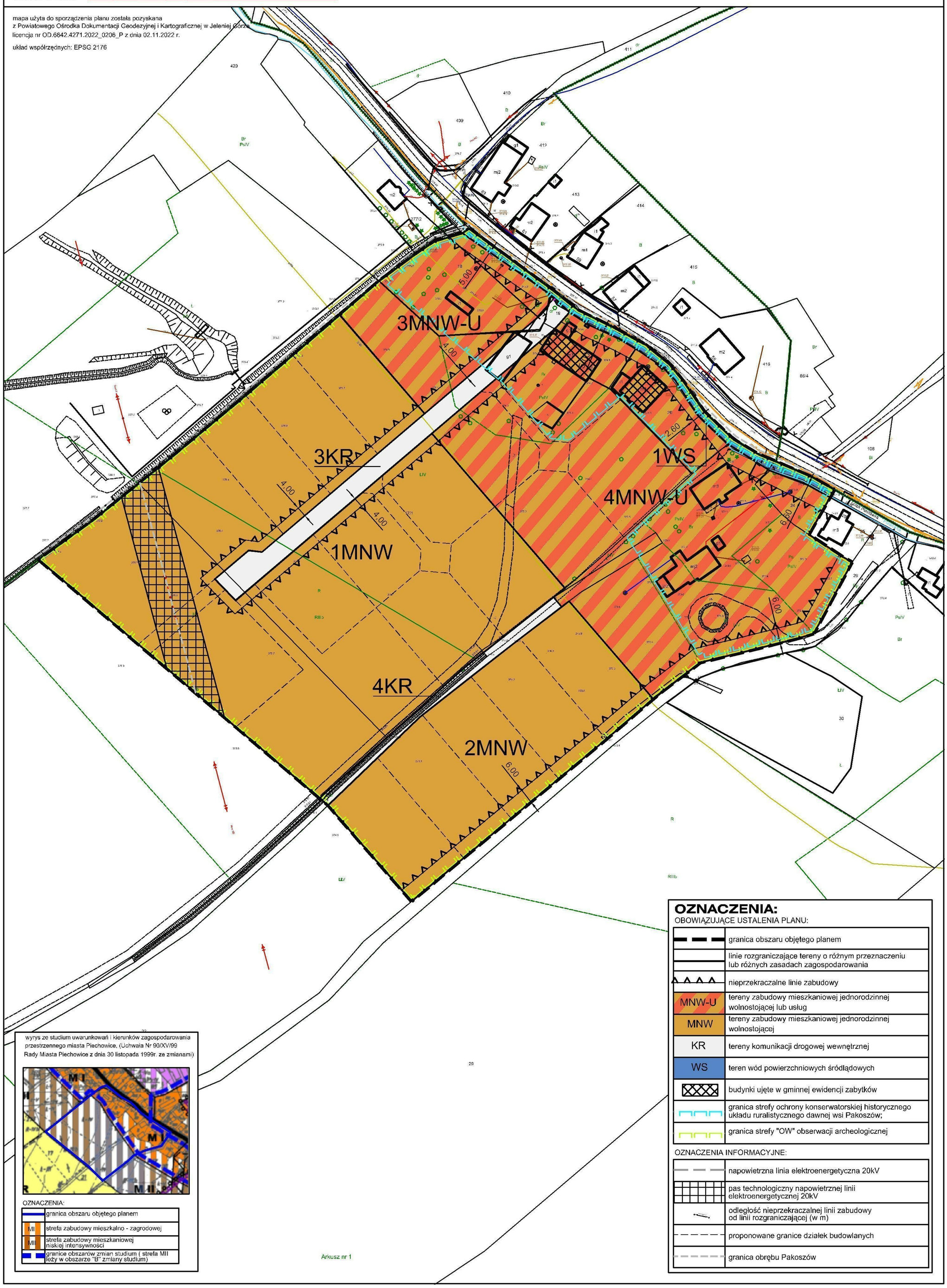
RYSUNEK NR 4 PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY NR 120/XX/2025
RADY MIASTA PIECHOWICE Z DNIA 18 GRUDNIA 2025 R.

skala 1:1000 0 10 20 50 100

mapa użyta do sporządzenia planu została pozyskana
z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jeleniej Górze
licencja nr OD.6642.4271.2022_0206_P z dnia 02.11.2022 r.

układ współrzędnych: EPSG 2176



wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice, (Uchwała Nr 90/XV/99 Rady Miasta Piechowice z dnia 30 listopada 1999r. ze zmianami)

OZNACZENIA:

	granica obszaru objętego planem
MI	strefa zabudowy mieszkalno - zagrodowej
MII	strefa zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności
	granice obszarów zmian studium (strefa MII leży w obszarze "B" zmiany studium)

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
MNW-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
MNW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych
	budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków
	granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Pakoszów;
	granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	napowietrzna linia elektroenergetyczna 20kV
	pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV
	odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej (w m)
	proponowane granice działek budowlanych
	granica obrębu Pakoszów

Arkusz nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH NR 0001, NR 0002 OBRZ NR 0005 MIASTA PIECHOWICE - EDYCJA 2022 R.

REYSUNEK NR 5 PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 5 DO UCHWAŁY NR 130XX/2025
RADY MIASTA PIECHOWICE Z DNIA 18 GRUDNIA 2025 R.

skala 1:1000

0 10 20 50 100 200 500

mapa użyta do sporządzenia granic zasięgu przestrzenia
z Powiatowego Centrum Geodezji i Kartografii w Jaworze
Jaworze w CD dnia 4271 2022 2008 z dnia 02 r. 1:2022 r.
wykaz współrzędnych: EPSG 2178

OZNACZENIA:

granice obszaru objętego planem

granice obszarów funkcjonalnych, zasadach zagospodarowania lub ochronie zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

1MN-U
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

1MNW-U
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wielorodzinnej lub usług

1U
tereny usług

1U-ZP
tereny usług lub zieleni urządzonej

1U-P
tereny usług lub produkcji

1KDG
tereny dróg głównej

1KDZ
teren dróg zbiorczej

1KDL
tereny dróg lokalnych

1KR
tereny komunalnej dogodnej nieruchomości

1KP
teren komunalnej parkingu - parkowej

1WS
teren wód powierzchniowych śródlądowych

1ZP
teren zieleni urządzonej

budynki użyte w gminnej ewidencji zabytków

granice strefy ochrony konserwatorskiej ewidencyjnego
układu ruralistycznego gminy wpi Pałacowo-
granice strefy "OW" dokonanej archeologicznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV

napowietrzna linia elektroenergetyczna 20kV

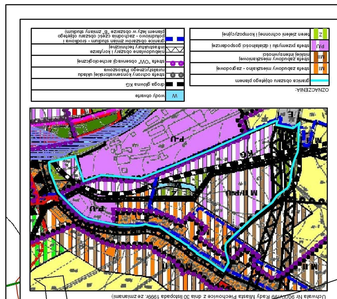
projektowana napowietrznych linii
elektroenergetycznych 110kV i 20kV

granice stref ochronnych wodociągowa Ch 300

odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy
od linii rozgraniczającej (w m)

projektowane granice działek budowlanych

granice obrębu Piechowic



Załącznik nr 6 do uchwały nr 120/XX/2025 Rady Miasta Piechowice z dnia 18 grudnia 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH NR 0001, NR 0002 ORAZ NR 0005 MIASTA PIECHOWICE - EDYCJA 2022 R.

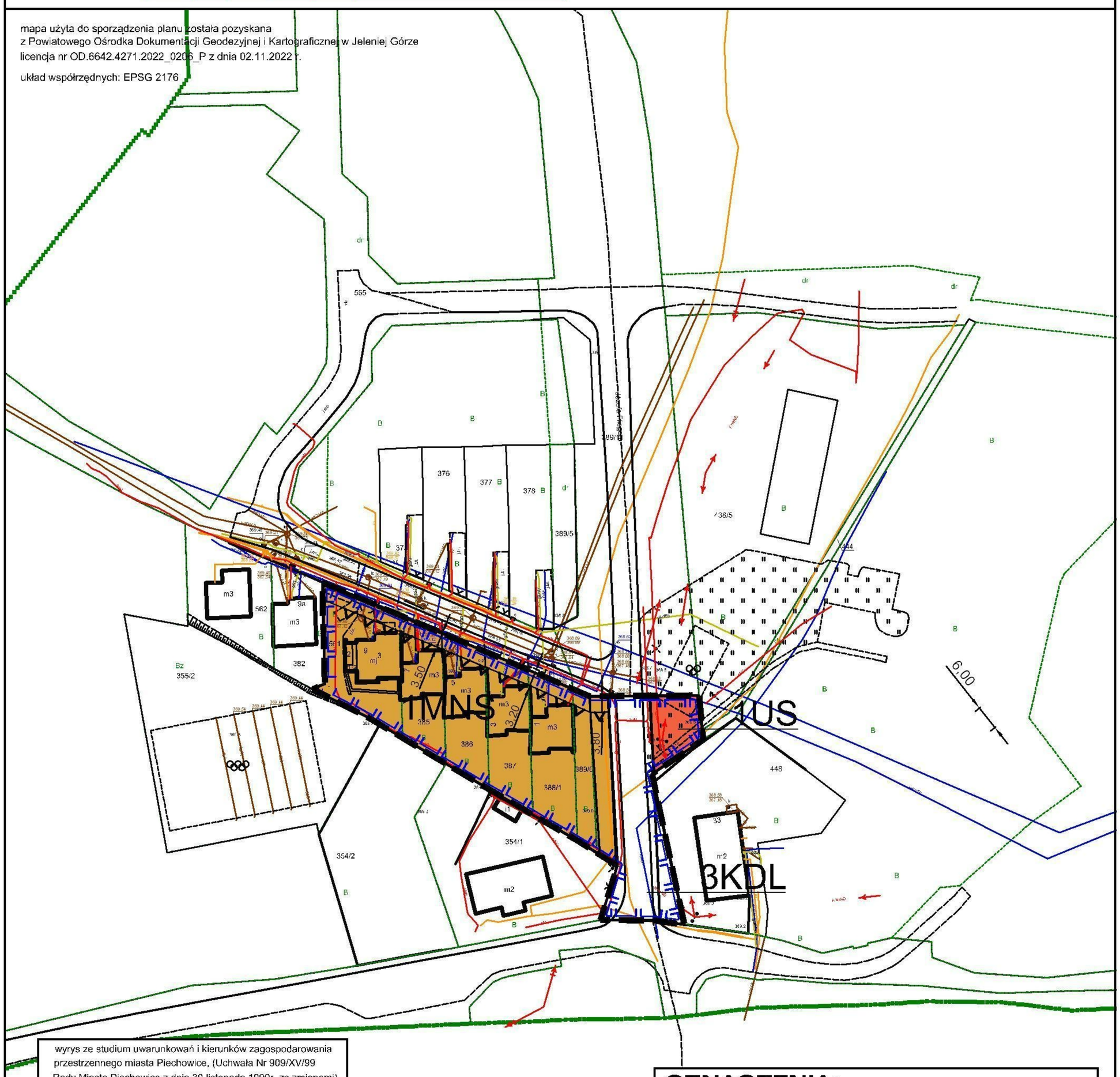
RYSUNEK NR 6 PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 6 DO UCHWAŁY NR 120/XX/2025
RADY MIASTA PIECHOWICE Z DNIA 18 GRUDNIA 2025 R.

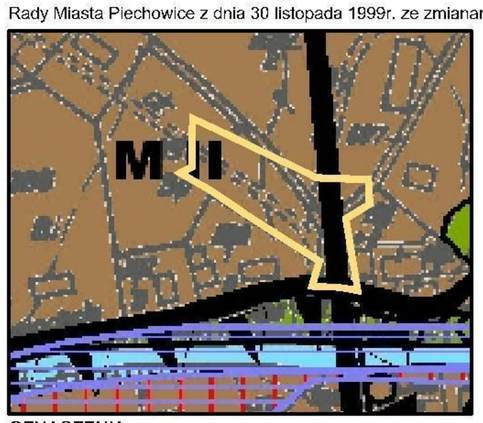
skala 1:1000 0 10 20 50 100

mapa użyta do sporządzenia planu została pozyskana
z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jeleniej Górze
licencja nr OD.6642.4271.2022_0206_P z dnia 02.11.2022 r.

układ współrzędnych: EPSG 2176



wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice, (Uchwała Nr 909/XV/99 Rady Miasta Piechowice z dnia 30 listopada 1999r. ze zmianami)



OZNACZENIA:

	granica obszaru objętego planem
KS	teren obsługi komunikacji samochodowej
	strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Piastowa
	strefa z"OW" obserwacji archeologicznej
	granice obszarów zmian studium (obszar objęty planem leży poza obszarami tych zmian)

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
MNS	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej
KDL	teren drogi lokalnej
US	teren usług sportu i rekreacji
	granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Piechowice; granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej (w m)

Załącznik nr 7 do uchwały nr 120/XX/2025
Rady Miasta Piechowice
z dnia 18 grudnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach nr 0001, nr 0002 oraz nr 0005 miasta Piechowice – edycja 2022 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 oraz 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Miasta Piechowice rozpatrzyła uwagi wniesione projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach nr 0001, nr 0002 oraz nr 0005 miasta Piechowice – edycja 2022 r., nie uwzględnione (w całości lub w części) przez Burmistrza Miasta Piechowice, w sposób określony w poniższych tabelach 1 – 3.

Tabela 1 – rozpatrzenie uwag złożonych w ramach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 18 października 2023 r. do 15 listopada 2023 r. (z terminem wnoszenia uwag do 9 listopada 2023 r.)

Lp.	Oznaczenie nieruchomości/ terenu,	Treść uwagi	Sposób rozpatrzenia uwagi	Informacje dodatkowe; uzasadnienie
1.	1MNW, 2MNW, 3MNW-U, 4MNW-U, 3KR, 4KR, 1WS	Obniżenie wskaźnika powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania osiedla Pakoszów, a w szczególności bezpośrednio sąsiadujących nieruchomości	uwaga nie uwzględniona	Wskaźniki zakwestionowane w uwadze zostały określone na poziomie zbliżonym do ustalonego w obecnie obowiązującym planie. Zmianie uległ przede wszystkim sposób zapisu, tych parametrów w dostosowaniu do obecnych wymagań ustawowych.
2.	1MNW, 2MNW, 3MNW-U, 4MNW-U,	Doprecyzowanie wymagań dotyczących parametrów budynków innych niż mieszkalne i usługowe	uwaga nie uwzględniona	Projekt planu ustala w odniesieniu do zabudowy innej niż przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego maksymalną wysokość oraz geometrię dachów. Zabudowa ta musi ponadto mieścić się w ustalonych dla terenu wskaźnikach urbanistycznych. Taki zakres ustaleń uznany został za wystarczający.
3.	1MNW, 2MNW, 3MNW-U, 4MNW-U,	Ustalenie następujących wymagań w zakresie przeznaczenia terenów: przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, przeznaczenie uzupełniające: ·nieuciążliwe usługi lokalne,	uwaga nie uwzględniona	Ograniczenie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów 3MNW-U i 4MNW-U wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ingeruje w prawa nabyte. W granicach tych terenów, zgodnie z obowiązującym planem usługi stanowią jedno z przeznaczeń podstawowych i projekt planu zachowuje to ustalenie.

		·nieuciążliwe usługi handlu, ·infrastruktura techniczna, ·drogi wewnętrzne. w celu wyeliminowania usług uciążliwych lub uznanych powszechnie za uciążliwe		Natomiast w granicach terenów 1MNW oraz 2MNW funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie w ograniczonym zakresie, jako przeznaczenie uzupełniające w wielkości, która została skorelowana z definicją prawną budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zamieszczoną w przepisach techniczno - budowlanych. Pojęcie „usługi lokalne" jest nieprecyzyjne i nie ma odniesienia do przepisów prawa, stąd zmiana zapisów planu w postulowanym zakresie nie znajduje uzasadnienia. W projekcie planu kwestię uciążliwości rozstrzyga zapis stanowiący, że „*uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie terenu nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich",* oraz ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu. Ponadto standardy jakości środowiska, które muszą być dotrzymywane przez inwestorów określają przepisy odrębne. Infrastruktura techniczna oraz drogi wewnętrzne stanowią przeznaczenie uzupełniające terenów.
4.	1MNW, 2MNW, 3MNW-U, 4MNW-U,	Dopuszczenie w granicach działki budowlanej: 1)1 budynku o przeznaczeniu podstawowym, oraz 1 budynku mieszczącego garaż o powierzchni maksimum 45m^2, 2)zakaz stosowania typowych ogrodzeń betonowych, 3)dopuszczenie usług handlu o łącznej powierzchni użytkowej do 100m^2, 4)ograniczenie usług oraz usług handlu wyłącznie do bryły budynku mieszkalnego, 5)dopuszczenie wyłącznie usług nie powodujących przekroczenia standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych	uwaga nie uwzględniona	Zgodnie z obecnymi wymaganiami ustawowymi oraz stanowiskiem służb nadzoru prawnego, w planie miejscowym nie ma możliwości ograniczania liczby budynków w granicach działki budowlanej. Ustalenia dotyczące ogrodzeń nie stanowią zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami przedmiotu planu miejscowego (mogą być wprowadzone w tzw. uchwale krajobrazowej). W granicach terenów MNW-U powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych została ograniczona do 400m^2. Ograniczenie tej powierzchni do 100m^2 nie zostało uwzględnione - prawa nabyte uzyskane w ramach dotychczas obowiązującego planu miejscowego pozwalają na zrealizowanie usług handlu na większej powierzchni, niż określona w uwadze i nie zachodzą przesłanki do tak znaczącej zmiany tych ustaleń. Natomiast na terenach MNW usługi handlu nie zostały dopuszczone i w tym zakresie uwaga jest bezprzedmiotowa. Żądanie dotyczące wprowadzenia ustalenia pozwalającego na lokalizację usług, w tym handlu, wyłącznie w formie

				wbudowanej w budynki mieszkalne na terenach MNW-U stanowiłoby naruszenie praw nabytych. Natomiast w przypadku terenów MNW ograniczenie to nie jest uzasadnione (uniemożliwiłoby np. wybudowanie domku rekreacyjnego na wynajem, towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu). Zgodnie z obowiązującym prawem prowadzenie działalności powodującej przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych jest zakazane i zapis taki jest zbędny. W odniesieniu do usług projekt planu zawiera regulacje ograniczające dopuszczalne działalności wyłącznie do takich, których oddziaływanie na środowisko nie jest znaczące, w rozumieniu przepisów odrębnych i wymaga aby uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie terenu nie naruszała standardów jakości środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich.
5.	1MNW, 2MNW, 3MNW-U, 4MNW-U	Wprowadzenie zakazu lokalizacji usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowanie technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu.	uwaga nie uwzględniona	Projekt planu dopuszcza jedynie usługi wymienione w §3 pkt 7 uchwały, przy dodatkowych ograniczeniach dotyczących uciążliwości opisanych powyżej oraz w granicach ustalonych kategorii akustycznych terenów. Na terenach MNW lista dopuszczonych usług jest dodatkowo zawężona. Ponadto w granicach obszarów objętych planem nie dopuszcza się prowadzenia działalności z zakresu gospodarki odpadami. Wśród działalności wymienionych w uwadze większość wykracza poza dopuszczenie ustalone w planie.
6.	1MNW, 2MNW, 3MNW-U, 4MNW-U	Wprowadzenie nakazu stosowania do celów grzewczych bez emisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza.	uwaga nie uwzględniona	Projekt planu ustala wymóg pozyskiwania energii dla celów grzewczych i technologicznych z wykorzystaniem systemów proekologicznych, spełniających wymogi przepisów antysmogowych. Przepisy te są formułowane na poziomie samorządu województwa i obecnie nie narzucają stosowania rozwiązań bez emisyjnych.
7.	3KR 4KR	Dopisanie w § 8, tabeli 3, ust. 2 pkt 8 „nie dotyczy dróg gwarantujących dojazd do terenów użytkowanych rolniczo, położonych poza obszarem objętym planem”. Plac manewrowy na zakończeniu drogi 3KR ma uzasadnienie dla obsługi działek budowlanych, a nie gruntów rolnych i jest zbyt mały w przypadku obsługi	uwaga nie uwzględniona	Wymóg wydzielenia placyków manewrowych dotyczy wyłącznie ślepych sięgaczy dojazdowych, tj. dróg nie mających swojej kontynuacji poza granicami planu. Ewentualna droga wydzielana w celu dojazdu do terenów rolnych usytuowanych poza granicami planu nie będzie ślepym sięgaczem dojazdowym, więc ustalenie dot. placu

		gruntów rolnych.		manewrowego jej nie dotyczy. Ponadto zapisy § 8, tabeli 3, ust. 2 pkt 8 nie odnoszą się do dróg wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w tym drogi 3KR, tylko ewentualnych dróg wewnętrznych, mogących powstać w granicach terenów MNW.
8.	1MN-MW-U dz. 331 obr. 0001	Zmiana wysokości zabudowy ustalonej w § 8 tabela 7, ust. 2 pkt 4 lit. a, tiret drugie z minimum 6,00m, maksimum 10,00m, na minimum 4,00m, maksimum 10,00m	uwaga nie uwzględniona	Teren leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego d. wsi Pakoszów. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym wysokości wynikają ze wskazań konserwatorskich, rekomendujących jako optymalną wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego 10,00m.

Tabele 2 – rozpatrzenie uwag złożonych w ramach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 23 kwietnia 2024 r. do 24 maja 2024 r. (z terminem wnoszenia uwag do 7 czerwca 2024 r.)

Lp.	Oznaczenie terenu	Treść uwagi	Sposób rozpatrzenia uwagi	Informacje dodatkowe
9.	cały obszar objęty planem	Wprowadzenie zapisu zakazującego składowania i przetwarzania odpadów	uwaga uwzględniona w części	W ramach częściowego uwzględnienia uwagi § 5, pkt 3 otrzymał brzmienie: *„3) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:* a)*w granicach obszarów objętych planem nie dopuszcza się prowadzenia działalności z zakresu gospodarki odpadami oraz składowania odpadów, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. b;* w granicach terenów 1U-P oraz 2U-P obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i instalacji budowlanych związanych z gospodarką odpadami, w tym zbieraniem transportem, przetwarzaniem odpadów obejmującym procesy technologiczne odzysku i unieszkodliwiania; zakaz nie dotyczy tych z wymienionych działań, które są integralnym elementem procesu technologicznego w ramach działalności gospodarczej innej niż gospodarka odpadami*”*
10.	tereny 1U-P i 2U-P	Usunięcie w całości zmian w projekcie planu wprowadzonych po pierwszych konsultacjach społecznych (w wyniku pisma złożonego przez firmę WEPA Piechowice sp. z o.o.)	uwaga uwzględniona w części	W projekcie planu dokonano zmiany zapisów zawartych w § 8, tabela 8 ust. 2 pkt 1 lit. b oraz pkt 3 i pkt 4 i nadano im brzmienie: *1) wskaźnik intensywności zabudowy:* a)*minimum – 0,10,* b)*maksimum:*

				- dla terenu 1U-P – 0,80, *- dla terenu 2U-P – 1,50;* *2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:* *a) dla terenu 1U-P – 0,60,* *b) dla terenu 2U-P – 0,80;* *3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:* *a) dla terenu 1U-P – 0,15%,* *b) dla terenu 2U-P – 0,10%;* *4) maksymalna wysokość zabudowy:* *a) dla terenu 1U-P:* *- budynków przeznaczenia podstawowego przekrytych dachami płaskimi – 9,00m,* *- budynków przeznaczenia podstawowego przekrytych dachami stromymi – 12,00m,* *- wiat oraz zabudowy towarzyszącej – 6,00m,* *- pozostałych obiektów budowlanych – 9,00m;* *b) dla terenu 2U-P:* *- budynków i wiat – 18,00m,* *- pozostałych obiektów budowlanych – 20,00m;* Powyższa korekta jest zgodna z uwagą złożoną przez tych samych Wnoszących i uwzględnioną w całości.
11.	teren 1U-P	Zmniejszenie zasięgu terenu 1U-P na rzecz terenu 2MN/U, zgodnie z oznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zasięgiem stref P-U (przemysł i działalność gospodarcza) i MI (zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, istniejąca i projektowana)	uwaga uwzględniona w części	w ramach rozpatrzenia uwagi zadecydowano o zmniejszeniu zasięgu terenu 1U-P, a na pozostałej powierzchni wprowadzeniu ustaleń zgodnych z obecnie obowiązującym planem, tj. usług. Taki profil funkcjonalny terenu nie narusza ustaleń studium - odpowiada dopuszczalnemu przeznaczeniu wskaza-nemu w strefie MI, w której funkcje towarzyszące i uzupełniające to usługi i drobna wytwórczość.
12.	teren 1U-P	Ustalenie strefy zieleni zimozielonej o szerokości 15m, sytuowanej wzdłuż wspólnych granic terenów 1U-P i 2MN/U (po wnioskowanej korekcie granic tych terenów wskazanej w uwadze 4), rozumianej jako zagospodarowanie	uwaga nie uwzględniona	strefa zieleni sztucznie rozdzieliłaby działkę należącą do jednego podmiotu i ograniczyła prawa nabyte wynikające z obecnie obowiązującego planu miejscowego.

		w formie zieleni zimozielonej o minimalnej wysokości 2,50m, dla której dopuszcza się inny rodzaj drzew i krzewów stanowiących maksymalnie połowę ogółu nasadzeń.		Ponadto w związku ze sposobem rozpatrzenia uwagi 11, wprowadzanie strefy zieleni pomiędzy terenami pełniącymi funkcje produkcyjne i usługowe nie jest uzasadnione. Równocześnie w ramach korekt, w projekcie planu wprowadzono zapis ustalający w granicach terenu 1U obowiązek zagospodarowania pasa terenu pomiędzy linią zabudowy i linią rozgraniczającą od strony drogi 5KR w formie zieleni urządzonej, co odizoluje ten obszar od terenów mieszkaniowych.
13.	Tereny oznaczone symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW-U, 4MNW-U, 3KR, 4KR	1.Ograniczenie o powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 200m^2, 2.Dopuszczenie w granicach terenów wyłącznie nieuciążliwych usług lokalnych (z wyłączeniem usług powszechnie uznanych za uciążliwe), nie przekraczających standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych, 3.Ograniczenie usług lokalizowanych na terenach 1MNW i 2MNW wyłącznie do bryły budynku, 4.Doprecyzowanie parametrów budynków innych niż mieszkalne i usługowe, 5.Wprowadzenie nakazu stosowania do celów grzewczych bez emisyjnych i niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza, 6.Powiększenie terenów 1MNW i 2 MNW kosztem terenów 3MN-U oraz 4MN-U tj. zachowanie podziału funkcjonalnego obszaru zgodnego z obowiązującym planem, 7.Przedłużenie projektowanej drogi 3KR do południowo zachodniej granicy planu dla zapewnienia dojazdu do działki nr 17/4 i 17/3 oraz zlikwidowanie placu manewrowego wyznaczonego na zakończeniu ww. drogi.	uwagi uwzględnione w części	1.W granicach terenów MN-U oraz 3MNW-U do 5MNW-U prawa nabyte uzyskane w ramach obecnie obowiązującego planu pozwalają na zrealizowanie usług handlu o większej powierzchni, niż określona w uwadze; projekt planu został skorygowany poprzez ustalenie limitu powierzchni sprzedaży na poziomie 400m^2. Na terenach MNW, MNS i 1MNW-U oraz 2MNW zgodnie z projektem planu usługi handlu nie zostały dopuszczone i w tym zakresie uwaga jest bezprzedmiotowa. 2.Zapisy projektu planu w wersji wyłożonej do publicznego wglądu zawierają postulowane ograniczenia w zakresie uciążliwości (§ 3 pkt 9), natomiast pojęcie „usług lokalnych” nie zostało wprowadzone ze względu na jego nieprecyzyjny charakter (brak odniesienia do przepisów prawa). W projekcie dokonano korekty definicji usług wiążąc ją ściśle z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu mpzp. 3.Zapis żądany w uwadze 3 uniemożliwiłby np. lokalizację usług turystyki, realizowanych w formie domków rekreacyjnych na wynajem, uzupełniających zabudowę mieszkaniową. 4.Projekt planu w wersji wyłożonej do publicznego wglądu zawiera ustalenia dla wszystkich rodzajów zabudowy. Określa odrębnie wysokość dla zabudowy przeznaczenia

				podstawowego i uzupełniającego (tj. mieszkalnych i usługowych) oraz zabudowy towarzyszącej (innych budynków). Pozostałe parametry obowiązują dla wszystkich typów budynków. Tak więc uwaga jest bezprzedmiotowa. 5.Projekt planu reguluje kwestię podniesioną w uwadze poprzez zapis zawarty w § 5 pkt 1 projektu planu stanowiący, że: *energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych, spełniających wymogi przepisów antysmogowych.* Ponadto kwestia poruszona w uwadze jest regulowana przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Wprowadzenie zapisu w brzemieniu wskazanym w uwadze uznano za nieuzasadnione. 6.Przebieg linii rozgraniczających tereny 3MNW-U i 4MNW-U oraz 1MNW i 2MNW jest zbliżony do ustalonego w obowiązującym planie miejscowy – został skorygowany jedynie w zakresie wynikającym z zaproponowanego układu działek budowlanych. Ponieważ w granicach terenów MNW-U możliwa jest lokalizacja zarówno zabudowy usługowej jak mieszkaniowej jednorodzinnej, różnica w układzie linii rozgraniczających nie powoduje naruszenia uprawnień nabytych w ramach obowiązującego planu i umożliwia wykorzystaniem tych terenów pod zabudowę jednorodzinną w dowolnym zakresie. 7.Drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 3KR oraz 4KR zapewniają dostęp komunikacyjny do działek wskazanych w uwadze. Droga 3KR prowadzi bezpośrednio do granicy działki nr 17/4 (nieznacznie przekracza tę granicę) i zgodnie z ustaleniami planu może być kontynuowana na terenie 1MNW, stosownie do potrzeb właściciela. Droga 4KR jest dojazdem od strony gruntów

				rolnych do działek nr 17/1 i 22 obr. Pakoszów i w planie zachowuje swoją funkcję i powiązania. Może też być kontynuowana na podstawie regulacji dot. terenu 4MNW-U. Kwestia prawa do korzystania z ww. dróg, nie stanowi przedmiotu planu.
14.	obszary i obiekty objęte ochroną poprzez wpis do ewidencji zabytków	1.Złagodzenie wymagań konserwatorskich w zakresie: - materiałów pokryciowych dachów stromych, - wymogu stosowania kamiennych cokołów, - wymogu stosowania okien z podziałami zewnętrznymi w postaci ślemion i szprosów zewnętrznych, 2.Odstąpienie od zakazu lokalizowania naziemnych instalacji fotowoltaicznych, 3.Wykreślenie z planu wykazu budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, 4.Wykreślenie wymogu prowadzenia prac restauratorskich przywracających budynkom wpisanym do GEZ historyczne walory oraz usunięcie współczesnych elementów dysharmonizujących, 5.Usunięcie zakazu docieplania budynków zabytkowych w sposób powodujący zniekształcenie kompozycji elewacji, jej wystroju, gabarytów i proporcji bryły, detalu architektonicznego oraz takich cech jak okapy dachowe, kamienne podmurówki, ceglane cokoły, elementy snycerskie, 6.Wykreślenie wymogu jednolitego pokrycia dachów w obrębie jednej działki budowlanej, 7.Wykreślenie zapisu wymagającego, w przypadku wymiany pokrycia dachu, zastosowania materiału o rodzaju i kolorystyce zgodnej z pokryciem oryginalnym, 8.Wykreślenie wymogu odtworzenia elementów budynków zabytkowych w przypadku ich zniszczenia.	uwaga nie uwzględniona	zawarte w projekcie planu wymagania wynikają z żądań Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, sformułowanych na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i odnoszą się wyłącznie do obiektów/obszarów zabytkowych. Burmistrz Miasta Piechowice, działając w oparciu o art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystąpił do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z prośbą o wypowiedzenie się w kwestii złagodzenia zapisów zakwestionowanych w uwadze. W odpowiedzi ww. organ nie wyraził na to zgody.

Tabele 3 – rozpatrzenie uwag złożonych w ramach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 03 września 2025 r. do 25 września 2025 r. (z terminem wnoszenia uwag do 9 października 2025 r.)

Lp.	Oznaczenie terenu	Treść uwagi	Sposób rozpatrzenia	Informacje dodatkowe/uzasadnienie

			uwagi	
15.	teren 1U oraz inne tereny położone w granicach korytarzy infrastruktury technicznej	Usunięcie niezgodności ustaleń planu z ustaleniami studium w zakresie: ·zasięgu strefy zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej istniejącej i projektowanej (M-I) ·zasięgu niebudowlanych obszarów i korytarzy infrastruktury technicznej z ustaloną funkcją terenu 1U i zasięgiem linii zabudowy	uwaga uwzględniona w części	Zgodnie z ustaleniami studium funkcja usługowa stanowi towarzyszące i uzupełniające przeznaczenie w strefie M-I. Pojęcie funkcji towarzyszącej i uzupełniającej odnosi się do sposobu zagospodarowania całej strefy wydzielonej w studium i wskazuje jakie dodatkowe przeznaczenia mogą być wprowadzane ponad funkcję dominującą. Przeznaczenie to nie jest ograniczone żadnymi dodatkowymi warunkami. Może więc występować samodzielnie. Zatem przyjęte w projekcie planu ustalenia funkcjonalne nie naruszają ustaleń studium. W ramach częściowego uwzględnienia uwagi w § 12 tekstu planu wprowadzono dodatkowe ustalenie odnoszące się do sieci wodociągowej, której dotyczy oznaczony w studium korytarz, nakazujące zapewnienie dostępu do tej sieci oraz niezabudowywanie terenu w obrębie jej przebiegu. Regulacja ta dotyczy także innych terenów, przez które przebiega ww. sieć i wypełnia też warunek ustalony w studium.
16.	teren 2U	Usunięcie niezgodności ze studium w zakresie parametrów i wskaźników ustalonych dla terenu 2U	uwaga uwzględniona w części	Ustalone w projekcie planu wskaźniki respektują wprost dyspozycje studium dotyczące podstawowej wysokości zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Rozbieżność w zakresie intensywności zabudowy została usunięta (przyjęto wartość tego wskaźnika - 0,45) W ramach korekty projektu planu zrezygnowano także z dopuszczenia fragmentarycznego podwyższenia zabudowy do 20,00m. Zachowano natomiast możliwość fragmentarycznego podwyższenia obiektów sportowych i rekreacyjnych w oparciu o zapis studium, stanowiący, że: *oznaczone na rysunku studium zasięgi poszczególnych przeznaczeń terenu oraz podane*

				w tekście wskaźniki wykorzystania terenów w tym wysokość zabudowy należy traktować jako orientacyjne. Plan miejscowy może wprowadzić w opisanym powyżej zakresie korekty. Powyższych korekt dokonano w porozumieniu z właścicielem terenu.
17.	teren 1U-P	Ustalenie w granicach terenu 1U-P strefy zieleni zimozielonej o szerokości 5m na styku z terenami 1U, 2MN-U oraz 2WS rozumianej jako *zagospodarowanie w formie zieleni zimozielonej o minimalnej wysokości 4,00m, dla której dopuszcza się inny rodzaj drzew i krzewów stanowiący maksymalnie połowę ogółu nasadzeń*	Uwaga nie uwzględniona	Zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5 projektu planu: *uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie terenu nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich.* Podobne wymagania wynikają także z przepisów odrębnych oraz ustalonej w projekcie planu klasyfikacji akustycznej terenów. Ponadto tak masywny, wysoki ciąg zieleni położony stycznie do zabudowy na terenie 2MN-U, od strony południowej znacząco wpłynąłby na nasłonecznie działki. Tak więc ewentualna decyzja o nasadzeniach winna być efektem porozumienia pomiędzy dysponentami terenów, a nie rygorem narzuconym planem.
18.	tereny 1U, 2U, 1- 3MN-U, 1U-ZP, 5MNW-U oraz cały obszar objęty planem w zakresie definicji usług	Dodanie w tekście planu definicji usług uciążliwych wg propozycji zawartej w treści uwagi tj: *„należy przez to rozumieć działalność usługową w wyniku której powstaje zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, w tym w szczególności działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich”.* oraz wprowadzenie zakazu usług uciążliwych na terenach 1U, 2U, 1- 3MN-U, 1U-ZP, 5MNW-U.	uwaga nie uwzględniona	Zapisy chroniące przed ponadnormatywnym oddziaływaniem związanym z prowadzoną działalnością zawiera § 5 pkt 5 projektu planu. Definicja usług zawarta w projekcie planu (§ 3 pkt 7) zawiera ograniczenie do usług, których oddziaływanie na środowisko nie jest znaczące w rozumieniu przepisów odrębnych. Ustalenia planu winny być formułowane w sposób jednoznaczny, możliwy do zweryfikowania poprzez dostępne narzędzia prawne. Tak więc wprowadzenie dodatkowych zapisów wskazanych w uwadze (w części uznaniowych i nieprecyzyjnych) jest nieuzasadnione.
19.	tereny 1MNW-U, 2MNW-U oraz 5MNW-U Oraz 1-3MN-U	Zmiana zapisów § 8, tabeli 6 ust. 1 pkt 3 poprzez dodanie terenu 5MNW-U. Wprowadzenie analogicznego ograniczenia na terenach 1 – 3MN-U	uwaga nie uwzględniona	Tereny objęte uwagą obejmują zabudowę przyległą do ul. Pakoszowskiej – głównego ciągu komunikacyjnego w obszarze planu oraz jej bliskie sąsiedztwo. W projekcie planu na terenach

				tych ograniczono, wskutek wcześniejszych uwag, usługi handlu w zakresie powierzchni (do 400m^2). Wprowadzenie dalszych ograniczeń, tj. wyeliminowanie z tej przestrzeni usług handlu, gastronomii i rzemiosła jest w tej lokalizacji nieuzasadnione.
20.	teren 2U	Ustalenie strefy zieleni zimozielonej o szerokości 15,00m wzdłuż północno – wschodniej granicy, rozumianej jako *zagospodarowanie w formie zieleni zimozielonej minimalnej wysokości 4,00m, dla której dopuszcza się inny rodzaj drzew i krzewów stanowiący maksymalnie połowę ogółu nasadzeń*	uwaga nie uwzględniona	Projekt planu zawiera wymóg zagospodarowania przestrzeni wzdłuż drogi wewnętrznej 5KR (do linii zabudowy) w formie zieleni. Ponadto w ramach usług w myśl definicji zawartej w § 2 pkt 7 na obszarze planu dopuszcza się wyłącznie usługi, których oddziaływanie na środowisko nie jest znaczące w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponieważ na terenach sąsiadujących z terenem 2U jedną z funkcji równorzędnych są także usługi, wprowadzanie intensywniejszych barier przestrzennych uznano za nieuzasadnione.
21.	1P-U	Doprowadzenie do zgodności parametrów zabudowy na terenie 1P-U z ustalenia studium	uwaga nie uwzględniona	Uwaga zawiera błędny symbol terenu, nie występujący w projekcie planu. Z uzasadnienia wynika, że odnosi się do terenu 2U-P i tak została rozpatrzona. Ustalenia planu bazują na zapisie studium, który stanowi, że: *oznaczone na rysunku studium zasięgi poszczególnych przeznaczeń terenu oraz podane w tekście wskaźniki wykorzystania terenów w tym wysokość zabudowy należy traktować jako orientacyjne. Plan miejscowy może wprowadzić w opisanym powyżej zakresie korekty.* Ponieważ teren 2U-P przylega bezpośrednio terenów przemysłowych i stanowi ich kontynuację, przyjęte wskaźniki urbanistyczne i wysokość zabudowy dostosowano do zagospodarowania istniejącego sąsiedztwa oraz parametrów ustalonych w planie tam obowiązującym.
22.	tereny 1U-P oraz 2U-P	Rozszerzenie zapisów dotyczących gospodarki odpadami o dodatkowe ograniczenie dotyczące przyjmowania, magazynowania i przetwarzania odpadów oraz surowców	uwaga nie uwzględniona	Zapisy odnoszące się do gospodarowania odpadami zawarte w projekcie planu odpowiadają żądaniom mieszkańców zawartym

		wtórnych pochodzących z zewnętrznych źródeł, niezwiązanych bezpośrednio z prowadzoną na danej nieruchomości działalnością produkcyjną lub usługową. Dopuszczenie wyłącznie gospodarowania materiałami i odpadami powstającymi w wyniku procesów technologicznych zlokalizowanych na tej samej nieruchomości.		w uwagach złożonych do projektu planu w ramach drugiego wyłożenia. Zawierają m.in. zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarką odpadami i szereg dalszych restrykcji. Ponadto dziedzina ta jest bardzo szczegółowo regulowana w ramach przepisów prawa powszechnie obowiązującego. Wprowadzanie kolejnych ograniczeń uznano więc za nadmierną ingerencję w swobodę działalności gospodarczej.
23.	tereny 1U-P oraz 2U-P	Wprowadzenie obowiązkowego buforu zieleni izolacyjnej w brzmieniu: Wzdłuż granic terenów 1U-P oraz 2U-P przylegających do terenów zabudowy mieszkaniowej (MNW, MN-U) wyznacza się obowiązkowy pas zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 20,00m. W pasie tym obowiązuje zakaz lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy, dróg i placów manewrowych. Pas należy obsadzić zielenią wysoką (drzewa) i niską (krzewy) w sposób zapewniający skuteczną ochronę akustyczną i wizualną”	uwaga nie uwzględniona	Teren 1U-P graniczy wyłącznie z jednym terenem zabudowy mieszkaniowej (2MN-U) fragmentem działki, który jest zabudowany i zagospodarowany, co uniemożliwia wprowadzenie żądanego zapisu. Teren 2U-P nie graniczy z żadnym terenem mieszkaniowym.
24.	teren 2U-P	Obniżenie wskaźników urbanistycznych na terenie 2U-P: - maksymalnej intensywności zabudowy do 0,80, - wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 0,40, oraz wysokości zabudowy do 12,00m	uwaga nie uwzględniona	Zapisy projektu planu odpowiadają żądaniom mieszkańców zawartym w uwagach złożonych do projektu planu w ramach drugiego wyłożenia. Teren 2U-P przylega bezpośrednio terenów przemysłowych i stanowi ich kontynuację, przyjęte wskaźniki urbanistyczne i wysokość zabudowy dostosowano do zagospodarowania istniejącego. Teren ten jest znacznie oddalony jest od terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i oddzielony od niej obwodnicą miasta.
25.	tereny 1U-P i 2U-P	Wprowadzenie zapisu ograniczającego wysokość zabudowy na terenach U-P poprzez wprowadzenie zapisu: „*w pasie szerokości 50m od granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej (MNW, MN-U) maksymalna wysokość zabudowy na terenach 1U-P i 2U-P nie może przekraczać 9,00m*.”	uwaga nie uwzględniona	Zapisy zawarte w projekcie planu odpowiadają żądaniom mieszkańców zawartym w uwagach złożonych w ramach drugiego wyłożenia. Na terenie 1U-P maksymalna wysokość zabudowy wynosi 9,00m dla obiektów przekrytych dachami płaskimi (na całym terenie), oraz 12,00m dla obiektów przekrytych dachami stromymi. Ustalenie to uzyskało uzgodnienie

				Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W pasie terenu o szerokości 50m wokół terenu 2U-P nie występuje i nie powstanie w oparciu o plan zabudowa mieszkaniowa. W odległości tej znajduje się jednie niewielki fragment terenu 5MNW-U, położony przed linią zabudowy.
26.	cały projekt planu	Wstrzymanie prac do czasu dopełnienia wymogów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	uwaga nie uwzględniona	Uwaga nie odnosi się do ustaleń projektu planu
27.	cały projekt planu	Uzupełnienie i ponowne wyłożenie prognozy oddziaływania na środowisko	uwaga nie uwzględniona	Prognoza oddziaływania na środowisko, przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu została uzupełniona w odniesieniu do wprowadzonych zmian.
28.	cały projekt planu	Sprzeciw wobec wprowadzenia do projektu planu istotnych zmian wynikających z pisma podmiotu trzeciego złożonego po upływie ustawowego terminy na składanie uwag	uwaga nie uwzględniona	Uwaga dotyczy pisma z 2023 r. Po wprowadzenia zmian, projekt planu został w niezbędnym zakresie ponownie uzgodniony oraz powtórzono konsultacje społeczne, gwarantując społeczności lokalnej możliwość udziału w procesie planistycznym.
29.	tereny 1MNW i 2MNW oraz 3MNW-U i 4MNW-U	Usunięcie sprzeczności w zakresie wskaźników intensywności zabudowy ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenach 1MNW oraz 2MNW oraz odpowiednie dostosowanie maksymalnych wskaźników zabudowy na terenach 3MNW-U oraz 4MNW-U	uwaga nie uwzględniona	Przedmiotem ponownego (3) wyłożenia były wyłącznie ustalenia projektu planu zmienione w wyniku korekt wprowadzonych po drugim wyłożeniu. Ustalenia zakwestionowane w uwadze nie należą do tej kategorii. Kwestionowane ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium - bazują na zapisie, który stanowi, że: *oznaczone na rysunku studium zasięgi poszczególnych przeznaczeń terenu oraz podane w tekście wskaźniki wykorzystania terenów w tym wysokość zabudowy należy traktować jako orientacyjne. Plan miejscowy może wprowadzić w opisanym powyżej zakresie korekty.*
30.	cały obszar planu oraz tereny 3MNW-U i 4MNW-U	Dodanie w projekcie planu definicji usług uciążliwych wg propozycji zawartej w treści uwagi tj: *„należy prze to rozumieć działalność usługową w wyniku której powstaje zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i*	uwaga nie uwzględniona	Zapisy chroniące przed ponadnormatywnym oddziaływaniem związanym z prowadzoną działalnością zawiera § 5 pkt 5 projektu planu. Ponadto definicja usług zamieszczona w § 2 pkt 7 zawiera ograniczenie do usług, których oddziaływanie na środowisko nie jest znaczące w

		podobnych, w tym w szczególności działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich” oraz wprowadzenie zakazu usług uciążliwych dla terenów oznaczonych symbolami 3MNW-U i 4MNW-U		rozumieniu przepisów odrębnych. Ustalenia planu winny być formułowane w sposób jednoznaczny, możliwy do zweryfikowania poprzez dostępne narzędzia prawne. Tak więc wprowadzenie dodatkowych zapisów wskazanych w uwadze (w części uznaniowych i nieprecyzyjnych) nie ma uzasadnienia.
31.	tereny 1MNW-U do 4MNW-U	Rozszerzenie ograniczeń dotyczących wykluczenia usług handlu, gastronomii oraz rzemiosła na tereny o symbolu 3MNW-U oraz 4MNW-U	uwaga nie uwzględniona	Przedmiotem ponownego (3) wyłożenia były wyłącznie ustalenia projektu planu zmienione w wyniku korekt wprowadzonych po drugim wyłożeniu. Ustalenia zakwestionowane w uwadze nie należą do tej kategorii. Tereny te leżą w centralnej części osiedla Pakoszów, w obrębie głównego ciągu osadniczego i wprowadzanie tego rodzaju ograniczeń funkcjonalnych nie jest uzasadnione. Projekt planu zawiera ustalenia odnoszące się do uciążliwości działalności usługowej i dopuszcza wyłącznie takie, których oddziaływanie na środowisko nie jest znaczące w rozumieniu przepisów odrębnych.

Załącznik nr 8 do uchwały nr 120/XX/2025

Rady Miasta Piechowice

z dnia 18 grudnia 2025 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 obszarów położonych w obrębach nr 0001, nr 0002 oraz nr 0005 miasta Piechowice – edycja 2022 r., 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 9 do uchwały nr 120/XX/2025

Rady Miasta Piechowice

z dnia 18 grudnia 2025 r.

Zalacznik9.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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę