DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 stycznia 2026 r.

Poz. 260

UCHWAŁA NR 119/XX/2025
RADY MIASTA PIECHOWICE

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przemysłowego położonego na wschód od ulicy Jaśminowej w Piechowicach

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.), oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zm.), a także na podstawie Uchwały nr 321/LV/2022 Rady Miasta Piechowice z dnia 27 października 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przemysłowego położonego na wschód od ulicy Jaśminowej w Piechowicach, 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 1999 r. z późn. zmianami, z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przemysłowego położonego na wschód od ulicy Jaśminowej w Piechowicach.

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

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

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

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

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

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Plan ustala:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

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) zabytki oraz 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. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przemysłowego położonego na wschód od ulicy Jaśminowej w Piechowicach;

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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków, wiat oraz obiektów kontenerowych;

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

7) **kodach odpadów** – należy przez to rozumieć kody ustalone w katalogu odpadów, stanowiącym załącznik do w Rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r. poz. 10),

8) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar, w obrębie którego wymaga wprowadzenia ciągów intensywnej zieleni o wysokości min. 4,00 m oraz wprowadza dopuszczenia i ograniczenia określone w § 5 pkt 12.

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) przeznaczenia terenów – wyrażone numerami i symbolami literowymi;

4) strefa zieleni izolacyjnej;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

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

7) granica strefy obserwacji archeologicznej.

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

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

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

1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych, spełniających wymogi przepisów antysmogowych;

2) obszar objęty planem nie podlega ochronie akustycznej;

3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz ten należy odnosić do parametrów inwestycji lub ich części usytuowanych w granicach obszaru objętego planem;

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

5) w granicach obszaru objętego planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

6) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

a) na całym obszarze objętym planem zakazuje się składowania odpadów,

b) dopuszcza się wstępne magazynowanie wyłącznie odpadów, o których mowa w lit. c, przez ich wytwórcę, o ile działalność gospodarcza, w ramach której powstają te odpady prowadzona jest na obszarze objętym planem,

c) nie dopuszcza się tymczasowego magazynowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów za wyjątkiem:

- odpadów o kodach 030308, 150101, 191201 oraz 200201 – w granicach terenów 1P, 2P oraz 3P,

- odpadów o kodach: 120101, 120103, 150104, 160117, 160118, 170101, 170102, 170103, 170107, 170181, 170182, 170201, 170302, 170401 do 170407, 170504, 170506, 170508, 170802 oraz 191203 – w granicach terenu 3P;

7) magazynowanie odpadów, przez prowadzącego przetwarzanie odpadów jest dopuszczalne wyłącznie w zakresie odpadów wymienionych w pkt 6 lit. c oraz na terenach, na których dopuszczono w ww. przepisie tymczasowe magazynowanie tych odpadów;

8) w pozostałym zakresie gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi; w granicach terenu 1P ustala się strefę zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;

9) w strefie, o której mowa w pkt 8 ustala się zakaz zabudowy kubaturowej; dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz zachowanie istniejących dojść i dojazdów;

10) 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;

5) ustanawia się następujące strefy ochrony konserwatorskiej, których granice określa rysunek planu:

   a) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Piechowice,

   b) strefę obserwacji archeologicznej;

6) w strefie, o której mowa w pkt 5 lit. a ustala się:

   a) w granicach terenów 1UHD oraz 1KOP nakaz nawiązania formą nowych budynków do historycznej zabudowy położonej wzdłuż ulicy Przemysłowej w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, zastosowanych materiałów wykończeniowych oraz detalu architektonicznego, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 8,

   b) w granicach terenu 1P nakaz wprowadzenia rozwiązań materiałowych i kompozycyjnych nawiązujących do historycznej zabudowy przemysłowej poprzez:

      - wprowadzenie w elewacjach widocznych od strony ul Przemysłowej naturalnych materiałów wykończeniowych, w tym akcentów ceglanych np. w formie gzymsów, ryzalitów lub wypełnień ścian,

      - stosowanie dachów o geometrii nawiązującej do zabudowy historycznej tj. dachów płaskich, dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci do 30° lub dachów szedowych,

      - wprowadzenie ciągu zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu,

   c) zakaz lokalizacji masztów i obiektów technicznych o cechach dominant przestrzennych i wysokości przekraczającej wartości ustalone w § 8,

   d) zakaz lokalizowania wolnostojących instalacji fotowoltaicznych;

7) obszar usytuowany w strefie, o której mowa w pkt 5 lit. b uznaje się za obszar, na którym znajdują się zabytki archeologiczne i który podlega z tego tytułu wymogom ustalonym w przepisach odrębnych;

8) 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 obszar przestrzeni publicznej uznaje się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ;

2) w granicach terenu, o którym mowa w pkt 1 wprowadza się następujące ustalenia:

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

   b) dopuszcza się urządzenia techniczne,

   c) dopuszcza się zieleń w dowolnych formach.

§ 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 1 do 8:

Tabela 1 – ustalenia dla terenu 1UHD:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren usług handlu detalicznego; 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) nadziemna intensywność zabudowy: a) minimum – 0,10, b) maksimum – 0,70; 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,50, 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00 m; 5) geometria dachów - dachy strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30-45°; 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie określa rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 6,00 m; 7) ustala się minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12; 8) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia - ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 2 – ustalenia dla terenu 1U-P:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren usług lub produkcji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) w granicach terenu dopuszcza się wyłącznie rodzaje usług, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie wymagają ochrony akustycznej; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) nadziemna intensywność zabudowy: a) minimum – 0,10, b) maksimum – 1,00; 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,50, 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9,00 m; 5) geometria dachów - dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 20-30°; 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie określa rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi 6,00 m; 7) ustala się minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12; 8) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia - ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 3 – ustalenia dla terenu 1U-Z:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren usług lub zieleni; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym, b) parkingi, c) wody powierzchniowe, śródlądowe i zbiorniki przeciwpożarowe; 3) w granicach terenu dopuszcza się wyłącznie rodzaje usług, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie wymagają ochrony akustycznej; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.

2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) nadziemna intensywność zabudowy: a) minimum – 0,001, b) maksimum – 0,60; 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,30, 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9,00 m; 5) geometria dachów - geometria dachów - dachy strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 25-45° lub dachy płaskie; 6) linia zabudowy – nie określa się; zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) ustala się minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12; 8) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia - ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 4 – ustalenia dla terenów 1P do 3P:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi, b) komunikacja drogowa wewnętrzna i parkingi, c) zbiorniki przeciwpożarowe, d) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) usługi, stanowiące przeznaczenie uzupełniające terenów, mogą zajmować do 45% powierzchni tych terenów, 4) w granicach terenów dopuszcza się wyłącznie rodzaje usług, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie wymagają ochrony akustycznej; 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) nadziemna intensywność zabudowy: a) minimum – 0,05, b) maksimum – 1,80; 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,70, 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków – 12,00 m, b) wiat i obiektów kontenerowych – 7,00 m, c) silosów oraz budowli technicznych – 15,00 m; 5) geometria dachów - dachy 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 1P – 6,00 m – 16,50 m, b) na terenie 3P – 10,00 m – 13,50 m; 7) w granicach terenu 2P zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi; 8) ustala się minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12; 9) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 8,00 m, maksimum 12,00 m z dopuszczalnymi poszerzeniami w rejonach zjazdów; „ślepe” sięgacze dojazdowe należy zakończyć placykami do zawracania o wymiarach minimum 20,00 m x 20,00 m; 10) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, b) w budynkach przekrytych dachami o geometrii innej niż ustalona w planie dopuszcza się zachowanie dachów o istniejącej geometrii a także: - kontynuację istniejącej geometrii dachów w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków,

	- zastosowanie analogicznej geometrii dachów w nowo projektowanych budynkach w granicach nieruchomości, na której zlokalizowane są budynki objęte odstępstwem; c) w granicach terenu 1P ustala się strefę zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w zbliżeniu na 1,50 m do granicy z sąsiednią działką budowlaną.

Tabela 5 – ustalenia dla terenu 1PEF-WS:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren elektrowni słonecznej lub wód powierzchniowych śródlądowych – zbiornika przeciwpożarowego; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) ustala się maksymalną wysokość obiektów elektrowni słonecznej, w tym instalacji fotowoltaicznych – 5,00 m; 2) część terenu nie wykorzystaną pod funkcje stanowiące podstawowe przeznaczenie terenu należy zachować w formie zieleni.

Tabela 6 – ustalenia dla terenu 1KOP:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren parkingu; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi, b) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) w granicach terenu dopuszcza się wyłącznie rodzaje usług, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie wymagają ochrony akustycznej; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) nadziemna intensywność zabudowy: a) minimum – 0,001, b) maksimum – 0,30; 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,15, 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9,00 m; 5) geometria dachów - dachy strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 35 - 45° lub dachy płaskie; 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie określa rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 6,00 m; 7) ustala się minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12; 8) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia - ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 7 – ustalenia dla terenu 1KDZ:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej; 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) teren 1KDZ stanowi pas terenu o szerokości od 0,00 do 4,00 m, przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi; 2) dopuszcza się zieleń oraz urządzenia techniczne w zakresie nie kolidującym z funkcja podstawową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tabela 8 – ustalenia dla terenów 1KR do 3KR:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej; 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 terenów:**
	1) ustala się w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj: a) 1KR – 5,70 - 15,80 m, b) 2KR – 7,00 – 16,00 m, c) 3KR – 9,90 – 10,00 m; 2) dopuszcza się zieleń oraz urządzenia techniczne lokalizowane w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym oraz bezpieczeństwem ruchu.

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

1) obszar objęty planem leży 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;

3) na obszarze objętym planem wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Piechowice oraz strefę obserwacji archeologicznej, dla których ustalenia określa § 6.

§ 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 - 500 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 15,00 m;

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

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

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w odniesieniu do terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z § 9;

2) w odniesieniu do oznaczonej na rysunku planu strefy, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego – zgodnie z tymi przepisami.

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

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

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

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

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

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

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

5. 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, oraz powiązać je z układem zewnętrznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8, w tabelach 7 oraz 8.

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

1) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) w obiektach kształcenia zawodowego - 1 miejsce postojowe na 5 osób mogących jednocześnie przebywać w tych obiektach,

b) w obiektach usługowych innych niż wymienione w lit. a - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,

c) w obiektach produkcyjnych, bazach, składach i magazynach - 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;

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.

§ 14. 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

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

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

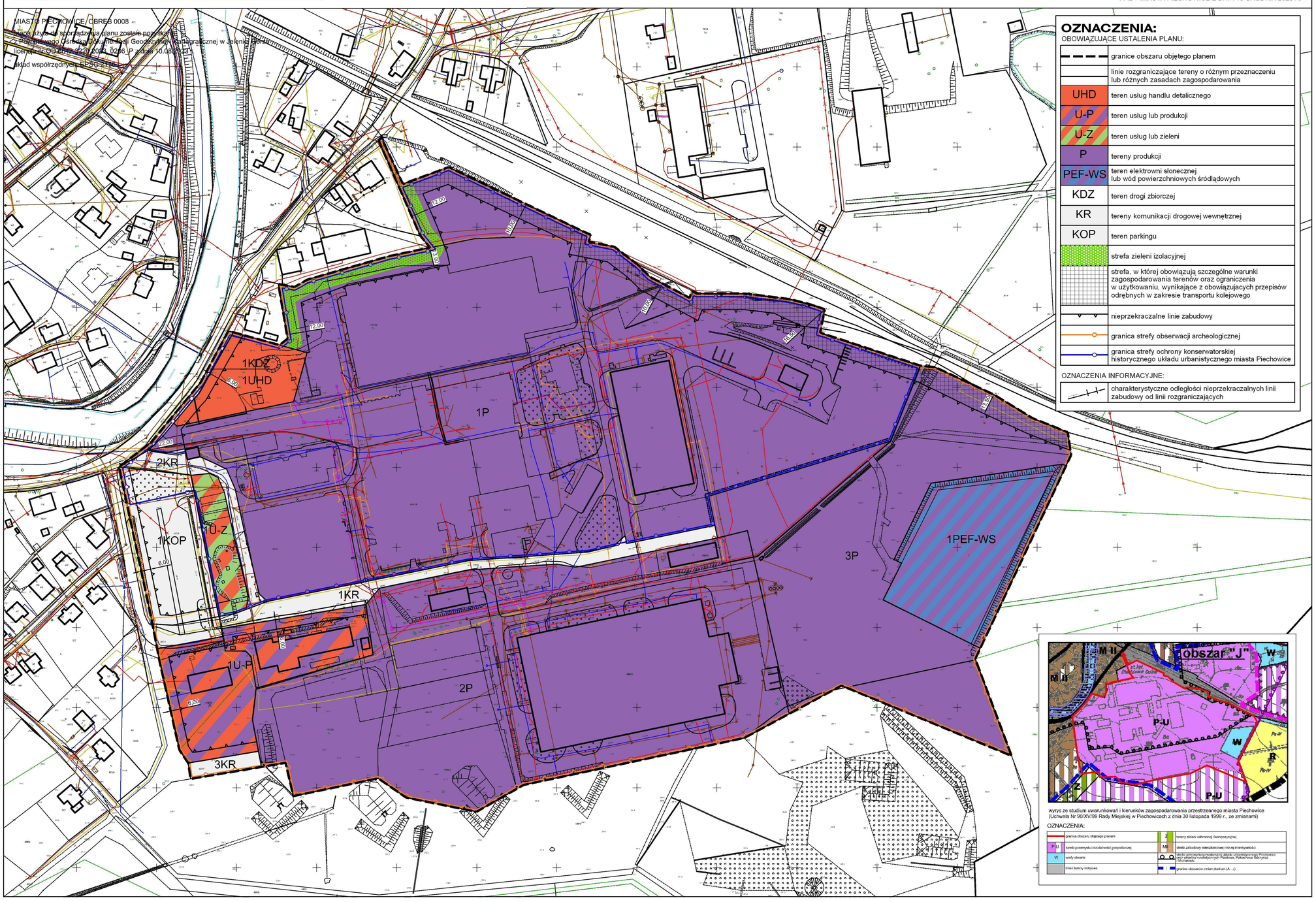
Przewodniczący Rady Miasta Piechowice:
Józef Nadolny

Załącznik nr 1 do uchwały nr 119/XX/2025
Rady Miasta Piechowice
z dnia 18 grudnia 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU PRZEMYSŁOWEGO POŁOŻONEGO NA WSCHÓD OD UL. JAŚMINOWEJ W PIECHOWICACH
RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 119/XX/2025
RADY MIASTA PIECHOWICE Z DNIA 18 GRUDNIA 2025 R.

skala 1:1000 — 0 10 20 50 100



OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

	granice obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
UHD	teren usług handlu detalicznego
U-P	teren usług lub produkcji
U-Z	teren usług lub zieleni
P	tereny produkcji
PEF-WS	teren elektrowni słonecznej lub wód powierzchniowych śródlądowych
KDZ	teren drogi zbiorczej
KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
KOP	teren parkingu
	strefa zieleni izolacyjnej
	strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	granica strefy obserwacji archeologicznej
	granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Piechowice

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	charakterystyczne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających

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

OZNACZENIA:

	granica obszaru objętego planem	Z	tereny zieleni odwonnej i kompozycyjnej
P-U	strefa przemysłu i działalności gospodarczej	MI	strefa zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności
W	wody otwarte		obszar ochrony krajobrazowo-widokowej zabytkowego centrum Piechowic oraz założenia urbanistycznego Podgórza, Piaskowej Górnych Młynarzewic
	linie i tereny kolejowe		granice obszarów zmian studium (A - J)

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY 119/XX/2025
RADY MIASTA PIECHOWICE
Z DNIA 18 GRUDNIA 2025R.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 17 pkt 12 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 Miejska w Piechowicach rozpatrzyła uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przemysłowego położonego na wschód od ulicy Jaśminowej w Piechowicach, w sposób określony w poniższej tabeli:

Lp.	Oznaczenie nieruchomości/ terenu,	Treść uwagi	Sposób rozpatrzenia uwagi	Uzasadnienie rozpatrzenia uwag
1.	tereny o symbolu 1P, 2P oraz 3P	zmiana zapisów par. 5, pkt 6 lit.c tiret pierwsze poprzez dodanie do listy odpadów, których magazynowanie plan dopuszcza, odpadów o kodach 150105 oraz 200101	uwaga uwzględniona w części	Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do odpadów o kodzie 200101 obejmującym papier i tekturę. W takim zakresie uzupełnienie listy odpadów, których magazynowanie plan dopuszcza, nie wiąże się ze zwiększeniem negatywnego oddziaływania na środowisko oraz ewentualną zwiększoną uciążliwością w ramach działalności produkcyjnej. W związku z powyższym skorygowanie planu w tym zakresie nie wymagało ponowienia procedury planistycznej i zostało uznane za dopuszczalne. Uwaga nie została uwzględniona w odniesieniu do odpadów o kodzie 150105. Kod ten dotyczy grupy odpadów wielomateriałowych, których magazynowanie a w szczególności, przetwarzanie mogłoby zwiększyć uciążliwość prowadzonej w granicach terenów 1P do 3P działalności. Stąd uwaga nie została uwzględniona.

2.	tereny o symbolu 1P, 2P oraz 3P	rozszerzenie podstawowego przeznaczenia terenów, określonego w planie jako tereny produkcji, o obiekty produkcyjne, składy i magazyny	uwaga nie uwzględniona	W projekcie planu przeznaczenie terenów 1P, 2P oraz 3P zostało określone zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozp. Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tereny produkcji to nazwa klasy przeznaczenia z poziomu 1, obejmująca funkcje wyszczególnione w poziomie 2 tj. tereny produkcji przemysłowej, tereny produkcji energii, tereny składów i magazynów oraz tereny przemysłu portowego. Tym samym wprowadzenie żądanej korekty nie jest uzasadnione. Zgodnie z obecnym zapisem realizacja funkcji wskazanych w uwadze jest dopuszczona planem.

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY 119/XX/2025
RADY MIASTA PIECHOWICE
Z DNIA 18 GRUDNIA 2025R.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przemysłowego położonego na wschód od ulicy Jaśminowej, po stronie gminy miejskiej Piechowice nie wystąpią nowe zobowiązanie związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu.

Załącznik nr 4 do uchwały nr 119/XX/2025

Rady Miasta Piechowice

z dnia 18 grudnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę