



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 14 maja 2026 r.

Poz. 2355

### UCHWAŁA NR XXVI/201/2026 RADY MIEJSKIEJ W PIEŃSKU

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 105/4 obręb II w Pieńsku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 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) oraz w związku z uchwałą nr XVII/140/2025 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 105/4 obręb II w Pieńsku, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk przyjętego uchwałą nr XI/92/95 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 5 czerwca 1995 r. ze zmianami uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy wprowadzające**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki 105/4 obręb II w Pieńsku, zwany dalej planem miejscowym.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią planu miejscowego są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego sporządzony w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

**§ 2.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu miejscowego powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 60% powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie,

należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach w obrębie budynku oraz działki budowlanej, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;

- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, będące uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego w zakresie określonym w § 4 ust. 1 pkt 2;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, budowle, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo, ciepłownictwo i telekomunikację, jak też urządzenia retencjonowania i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, stanowiące sieci rozdzielcze związane z obsługą terenów zabudowy gminy;
- 4) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
  - a) dojazdy i drogi pożarowe, place manewrowe,
  - b) ciągi pieszo-jezdne,
  - c) chodniki, ciągi piesze, pieszo-rowerowe i place piesze;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania, w tym: okapów, gzymsów, ganków, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy.

**§ 3. 1.** Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym, tożsama z granicami: strefy ochrony archeologicznej, zabytkowego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. A/1810/609/J), obszaru miasta Pieńsk wskazanego do rewitalizacji (obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej);
- 2) linia rozgraniczająca teren;
- 3) symbol i przeznaczenie terenu 1MW-U;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiar (w metrach).

2. W planie miejscowym nie ustala się terenów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

3. Na obszarze planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić:

- 1) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 2) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów udokumentowanych złóż kopalin, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 4. 1.** Ustala się następujące przeznaczenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 1MW-U:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

2. W ramach określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenu (podstawowego lub uzupełniającego) dopuszcza się towarzyszące obiekty budowlane, urządzenia i inne elementy zagospodarowania działki budowlanej wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności:

- 1) urządzenia budowlane;
- 2) miejsca postojowe wymagane do obsługi działki budowlanej;
- 3) elementy infrastruktury drogowej;
- 4) urządzenia i budowle, mogące służyć:
  - a) rekreacji i wypoczynku,
  - b) obsłudze gospodarczej terenów mieszkaniowych (w tym: wiaty ogrodnicze / altany, wiaty lub pawilony na rowery i wózki dziecięce, wiaty gospodarcze).

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 5. 1. Obszar planu jest częścią zabytkowego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. A/1810/609/J) oraz częścią obszaru miasta Pieńsk wskazanego do rewitalizacji (obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej). Linie rozgraniczające terenu IMW-U są tożsame z granicą obszaru wpisanego do rejestru zabytków.

2. Ochronie podlegają zasady kształtowania elementów zagospodarowania przestrzennego zabytkowego układu urbanistycznego, w szczególności skala i charakter zabudowy (uwzględniając historyczną zabudowę w obszarze centrum miasta) oraz regularny układ zabudowy usytuowanej w nawiązaniu do istniejącej historycznej siatki ulic.

3. Zasady kształtowania ład przestrzennego poprzez określenie wskaźników i zasad zagospodarowania terenów oraz zasad i parametrów kształtowania zabudowy, jak też zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, określają ustalenia planu miejscowego. Zasady ład przestrzennego są tożsame z zasadami kształtowania krajobrazu.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 6. 1. Teren IMW-U podlega ochronie przed uciążliwościami hałasu jak tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności usługowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza teren prowadzenia działalności usługowej,

3. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi; stosować retencjonowanie wód opadowych i roztopowych.

4. Gospodarkę odpadami, w tym gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Na obszarze planu miejscowego wyklucza się przetwarzanie odpadów i magazynowanie odpadów, składowanie i demontaż pojazdów, jak też lokalizację punktów zbierania złomu.

6. W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

§ 7. 1. W obszarze planu miejscowego wstępuje krajobraz kulturowy miejski z zachowanym układem historycznym.

2. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego, określają ustalenia planu miejscowego w rozdziałach 2, 3, 5 i 6.

## Rozdział 5.

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 8. 1. W granicach planu ochronie podlega układ urbanistyczny miasta wpisany do rejestru zabytków pod nr rej. A/1810/609/J (poprzedni nr rejestru 609/J decyzja z dn. 26.02.1980 r.).

2. Dla obszaru planu, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, ustala się:

- 1) zabudowę lokalizować w nawiązaniu do układu szachownicowego tkanki urbanistycznej, tj. przebiegu dróg, podziału na działki i historycznych zasad usytuowania zabudowy;
- 2) budynki kształtować z uwzględnieniem historycznych i tradycyjnych form architektonicznych, w szczególności formy dachu, gabarytów i podziałów elewacji, zapewnić integrację formy architektonicznej nowej zabudowy z zabudową historyczną;
- 3) stosować tradycyjne materiały budowlane;
- 4) zachować zasady kształtowania zabudowy określone w rozdziale 6.

3. Na obszarze planu nie występują budynki zabytkowe, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

§ 9. 1. Dla obszaru planu ustala się strefę ochrony archeologicznej, w obrębie której ochronie podlegają zabytki archeologiczne oraz odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych.

2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych oraz zgłoszenia i prowadzenia prac ziemnych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. Obszar planu miejscowego stanowi krajobraz kulturowy miejski z zachowanym układem historycznym, o którym mowa w § 7.

## Rozdział 6.

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 1:

Tabela nr 1		
Oznaczenie terenu:	Przedmiot ustaleń:	Wskaźniki i parametry:
<b>1MW-U</b>	nadziemna intensywność zabudowy	1,0 – 2,2
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,45
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,25
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / cz. budynku z dachem płaskim	15 m / 9 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 4	3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	2 m
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika	1 m. p. / 1 mieszkanie
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 60 m <sup>2</sup> p.u. usług
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób realizacji miejsc do parkowania	zgodnie z § 12 ust. 6 i 7.
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 0 m do 11 m

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) stosować dachy strome o symetrycznych układach połąci i kalenicy, dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe; dopuszcza się dachy płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej; dopuszcza się dach mansardowy;

- 2) kąt nachylenia połaci dachu:
    - a) stromego dwuspadowego i wielospadowego: od 35° do 45°;
    - b) dachu mansardowego: od 25° do 65°;
  - 3) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska, blachodachówka lub dachówka fotowoltaiczna nawiązująca kształtem i kolorem do dachówki historycznej; dopuszcza się dach fotowoltaiczny;
  - 4) kolor pokrycia dachu: czerwony (ceglasty, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy.
3. Ustala się zakaz:
- 1) stosowania na dachu stromym paneli fotowoltaicznych usytuowanych na pokryciu dachu;
  - 2) lokalizacji wolnostojących garaży blaszanych.
4. Dopuszcza się:
- 1) usytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) stosowanie na dachu płaskim paneli fotowoltaicznych.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 12. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z następujących ulic usytuowanych poza obszarem planu:

- 1) z ulicy Tadeusza Kościuszki – oznaczonej w obowiązującym planie miejscowym symbolem 11KD-L;
- 2) z ulicy Ojca Michała Tomaszka – oznaczonej w obowiązującym planie miejscowym symbolem 16KD-L;
- 3) z ulicy Stanisława Staszica – oznaczonej w obowiązującym planie miejscowym symbolem 33KD-D.

2. Elementy infrastruktury drogowej i inne elementy zagospodarowania terenu sytuować i kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wszelkie elementy infrastruktury drogowej służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

4. W granicach działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jak też miejsc postojowych na rowery.

5. Minimalną liczbę miejsc do parkowania określa Rozdział 6.

6. Liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określić w oparciu o przepisy odrębne określające liczbę miejsc do parkowania dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu.

7. Stanowiska postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej, w tym w garażu wbudowanym.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 13. 1. Dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy.

2. Ustala się ogólne zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków do istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dostawa energii elektrycznej oraz gazu z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje ogrzewcze;
- 6) gospodarkę odpadami rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych i w planie; zasady lokalizowania miejsc wstępnego magazynowania odpadów (w tym czasowego gromadzenia odpadów stałych) na działkach budowlanych określają przepisy odrębne.

#### **Rozdział 9.**

#### **Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1%.

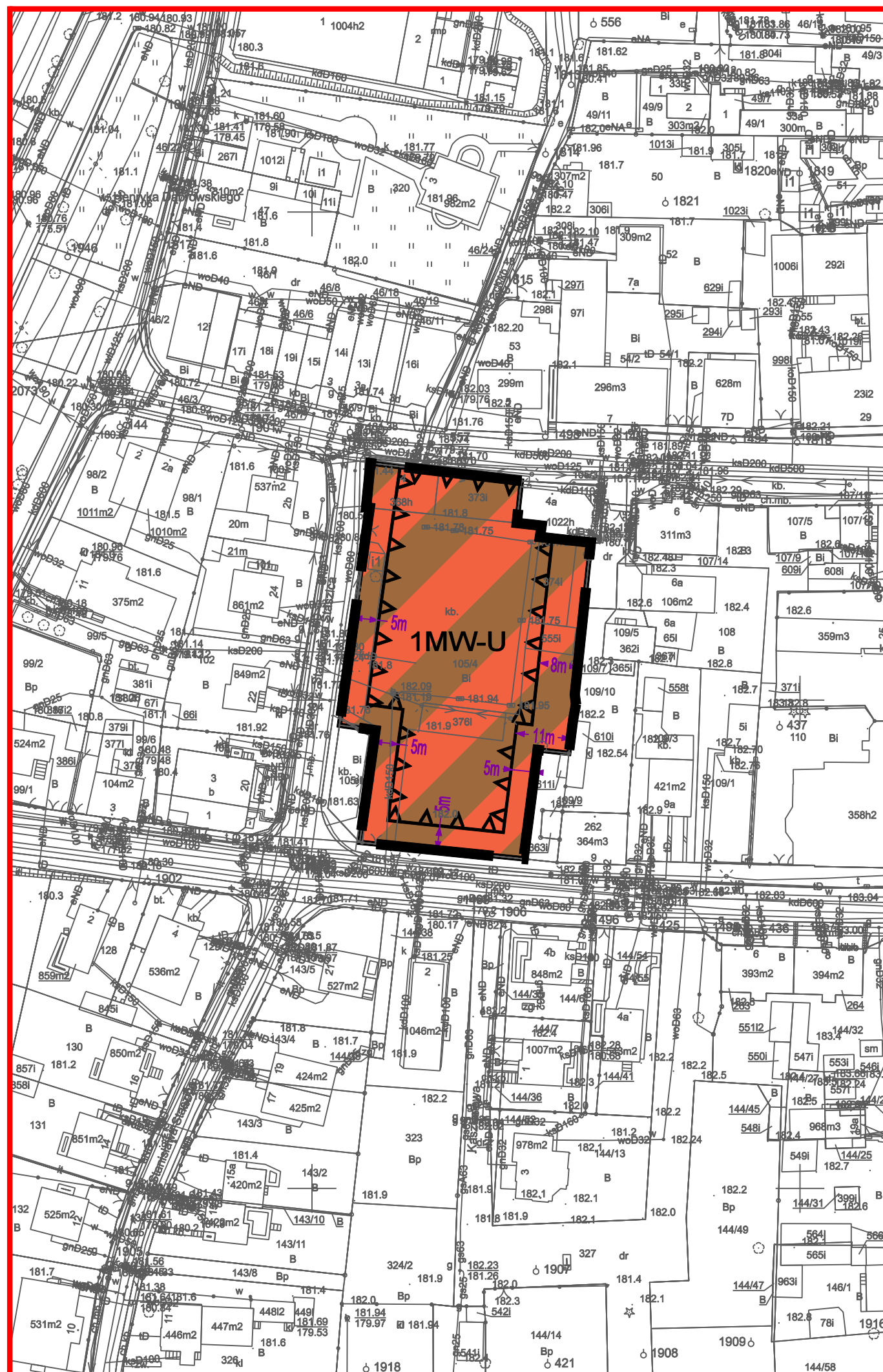
#### **Rozdział 10.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pieńsk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pieńsku:  
**Wojciech Warszawski**




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI 105/4 OBRĘB II W PIĘSKU

SKALA 1:1000



## RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

### OZNACZENIA: OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

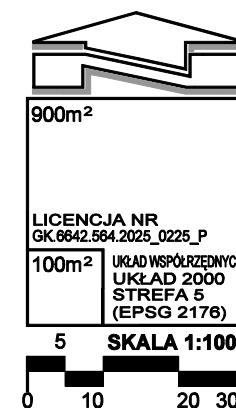
 Granica obszaru objętego planem miejscowym, tożsamsa z granicami: strefy ochrony archeologicznej, zabytkowego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. A/1810/609/J), obszaru miasta Piasek wskazanego do rewitalizacji (obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej)

 Linia rozgraniczająca teren

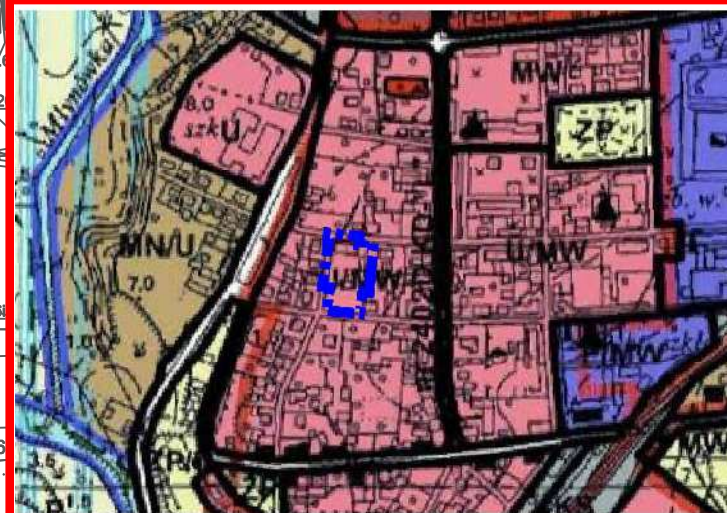
 **1MW-U** Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

 Nieprzekraczalna linia zabudowy

 Wymiar (w metrach)




**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
DO UCHWAŁY NR XXVI/201/2026  
RADY MIEJSKIEJ W PIĘSKU  
Z DNIA 29 KWIETNIA 2026 r.




### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PIASEK

UCHWAŁA NR XI/92/95  
RADY MIASTA I GMINY W PIĘSKU  
Z DNIA 5 CZERWCA 1995 r.  
ZE ZMIANAMI

KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY PRZESTRZENNEJ  
ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW

 **MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

 **U** TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH

 **GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM**

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/201/2026  
Rady Miejskiej w Pieńsku  
z dnia 29 kwietnia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 105/4, obręb II w Pieńsku nie wystąpią inwestycje, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/201/2026

Rady Miejskiej w Pieńsku

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

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