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 uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające.

§ 1. 1. Uchwala 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 ładu 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 1MW-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 ładu 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 ładu przestrzennego są tożsame z zasadami kształtowania krajobrazu.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu.Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 6. 1. Teren 1MW-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:
1MW-U	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 m² 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 połaci 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 35^0 do 45^0;

   b) dachu mansardowego: od 25^0 do 65^0;

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.

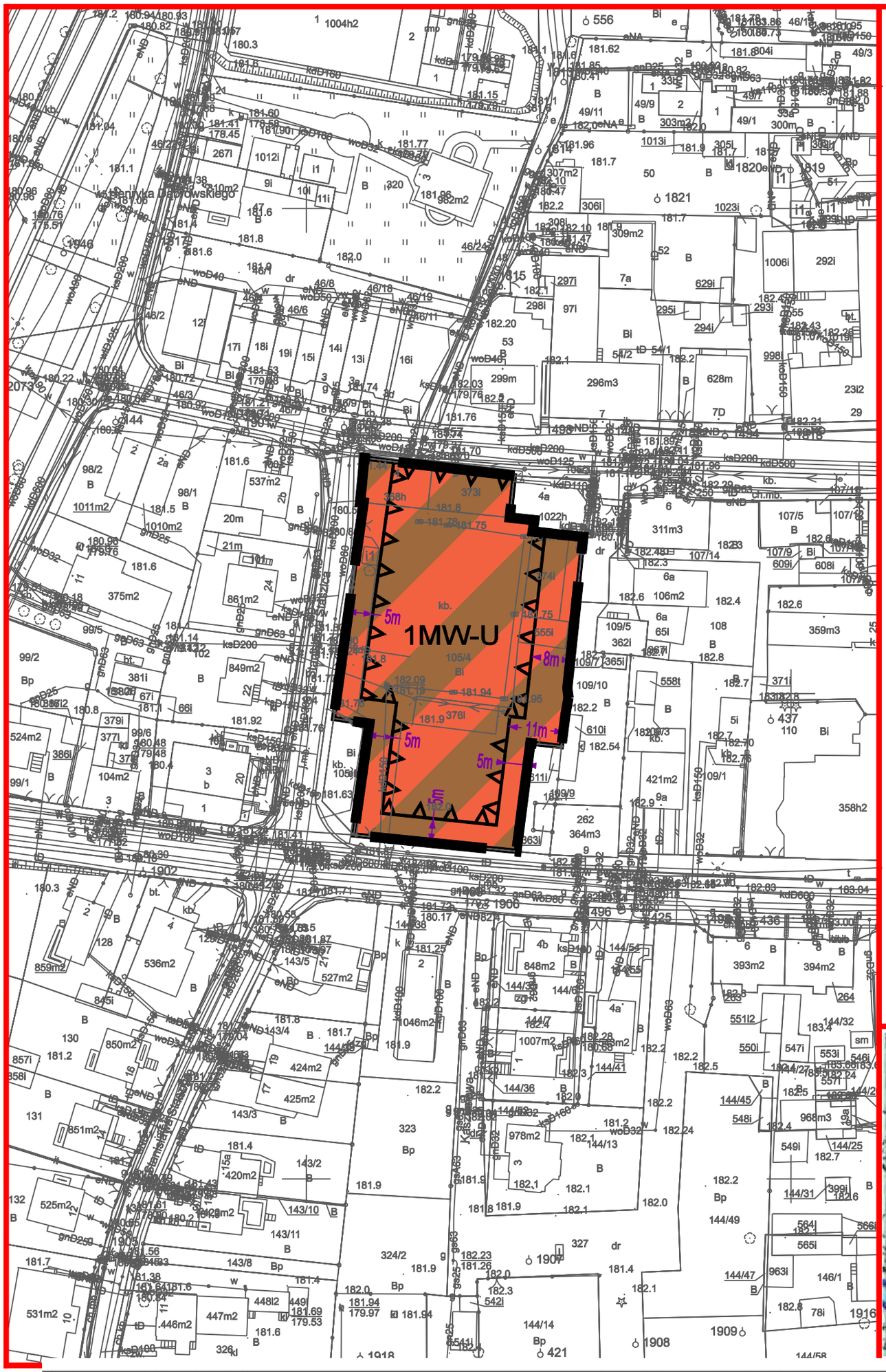
§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1%.

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.

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVI/201/2026
Rady Miejskiej w Pieńsku
z dnia 29 kwietnia 2026 r.



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

SKALA 1:1000

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA:
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

- 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)
- Linia rozgraniczająca teren
- 1MW-U — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- ◄8m► — Wymiar (w metrach)

900m²

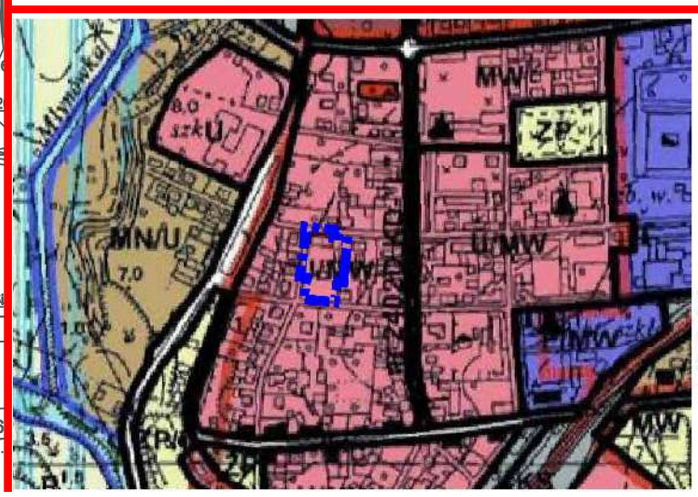
LICENCJA NR GK.6642.564.2025_0225_P

100m² UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH UKŁAD 2000 STREFA 5 (EPSG 2176)

5 SKALA 1:1000

0 10 20 30m

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



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PIEŃSK

UCHWAŁA NR XI/92/95
RADY MIASTA I GMINY W PIEŃSKU
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

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Pieńsku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 105/4 obręb II w Pieńsku

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uchwała Nr XVII/140/2025 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 27 sierpnia 2025 r.

Celem sporządzenia planu jest skorygowanie dla określonego wyżej obszaru ustaleń obowiązującego „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Pieńska" (uchwała Nr XIV/13/2020 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 28 stycznia 2020 r.) na rzecz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w miejscu funkcjonującej obecnie bazy Zakładu Usług Komunalnych.

Powierzchnia obszaru zmiany planu wynosi 0,31 ha.

W związku z powyższym dla terenu objętego planem określono nowe przeznaczenie (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług: 1MW-U) oraz nowe zasady zagospodarowania, w tym linie zabudowy i wysokość zabudowy (w dotychczasowym planie ustalono teren usług – oznaczony symbolem 28U).

Parametr wysokości zabudowy dla terenu 1MW-U, jak i układ linii zabudowy określono biorąc pod uwagę kontekst przestrzenny historycznego obszaru śródmieścia miasta Pieńsk.

Określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy w następujący sposób:
- nadziemna intensywność zabudowy: 1,0 – 2,2,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,45,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m.

Dodatkowo w projekcie planu określono:
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu – zasady kształtowania krajobrazu;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu sporządzono na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) – z uwzględnieniem 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 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112).

Forma planu jest zgodna z Rozporządzeniem MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r.

Na podstawie art. 48 i art. 49 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112) odstąpiono od sporządzenia prognozy oddziaływania, na podstawie:

- opinii ZNS.9022.2.5.2025 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zgorzelcu z dnia 11 września 2025 r.;
- opinii WSI.411.2.103.2025.AP Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 18 września 2025 r.

Podstawą rozwiązań planu, są:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowana miasta i gminy Pieńsk przyjętego uchwałą Nr XI/92/95 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 5 czerwca 1995 r. ze zmianami,
- wniosek Urzędu Miasta i Gminy Pieńsk,
- materiały planistyczne.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w szczególności z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, 3 i 4 oraz w art. 15 – 17.

Powyższe zasady zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie:

- przeznaczenia terenu (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 1MW-U);
- wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu, w tym wysokości;
- zasad kształtowania zabudowy;
- zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- zasad obsługi komunikacyjnej.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie:

- typu krajobrazu kulturowego (krajobraz kulturowy miejski z zachowanym układem historycznym) z ustalonymi dla niego zasadami zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (zasady ładu przestrzennego są tożsame z zasadami kształtowania krajobrazu kulturowego);
- wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu, w tym wysokości;
- zasad kształtowania zabudowy;
- zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- wymagań ochrony środowiska i pozostałych ustaleń wymaganych przepisami ustawy.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez określenie i ustalenie:

- zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami prowadzonej działalności usługowej,
- ochrony gruntów i wód przed zanieczyszczeniami i zasad odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych;
- zasad gospodarki odpadami;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, udokumentowane złoża kopalin, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe. Nie występują też formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenia na cele budowlane nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, ze względu na położenie w obszarze centrum miasta. Występuje wyłącznie teren budowlany, obejmujący bazę Zakładu Usług Komunalnych.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- uwzględnienie granic zabytkowego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. A/1810/609/J), obejmującego obszar planu;
- ustalenie strefy ochrony archeologicznej i ustalenie wymogu ochrony zabytków archeologicznych – zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- określenie zasad kształtowania zabudowy w kontekście zabytkowego układu urbanistycznego;
- określenie krajobrazu kulturowego (krajobraz kulturowy miejski z zachowanym układem historycznym) i zasad jego kształtowania poprzez określenie wskaźników i zasad zagospodarowania terenu oraz zasad i parametrów kształtowania zabudowy.

Obszar planu objęty jest granicami: obszaru zabytkowego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. A/1810/609/J), strefy ochrony archeologicznej, obszaru miasta Pieńsk wskazanego do rewitalizacji (obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej).

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie:
- zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami prowadzonej działalności usługowej,
- wymagań w zakresie ochrony środowiska, w tym:
  - zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami,
  - zasad gospodarki odpadami, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,
  - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
- wymogu stosowanie projektowania uniwersalnego.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- stworzenie warunków do zagospodarowania obszaru objętego planem pod zabudowę mieszkaniową i usługową;
- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych miasta, w tym wynikających ze zmian w zagospodarowaniu terenów i realizacji nowej zabudowy; skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”.

Prawo własności poprzez:
- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu:
  - ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
  - wniosku do planu;
- uwzględnienie wniosków oraz opinii i uzgodnień instytucji związanych opiniowaniem i uzgadnianiem projektu planu;
- zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej;
- zachowanie procedur sporządzenia projektu planu miejscowego, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar planu miejscowego nie jest związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa; nowe zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Brak wniosków właściwych organów w zakresie potrzeb obronności państwa.
Nie zostały wykluczone budowle i budynki mogące wynikać z przepisów odrębnych dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa Państwa.

Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie:

- przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wnioskiem, jak też zgodnie z celami sporządzenia zmiany planu miejscowego; regulacje i ograniczenia (w sposobie zagospodarowania i zasad zagospodarowania) wynikają z uprawnień określonych w art. 1, art. 3, art. 4, art. 6, art. 14 i art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- warunków obsługi komunikacyjnej;
- minimalnej liczba miejsc do parkowania i minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób realizacji miejsc do parkowania;
- wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów; − wymagań w zakresie ochrony środowiska, w tym:
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez określenie zasad uzbrojenia terenów (rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej).
Zasady lokalizacji urządzeń i sieci telekomunikacyjnych określają przepisy odrębne.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:
Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art.8a i art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym z uwzględnieniem zasad partycypacji społecznej.
Czynności proceduralne prac nad planem są odpowiednio udokumentowane w dokumentacji planistycznej.
Wymagane procedurą elementy prac nad planem (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, obwieszczenie o przeprowadzeniu konsultacji społecznych) były udostępniane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Pieńsk oraz w prasie lokalnej.
Pozostałe informacje o prowadzonej procedurze planistycznej zostały przedstawione w dalszej części uzasadnienia.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Procedura prac nad planem została przedstawiona w dalszej części uzasadnienia.
Dowody potwierdzające wykonanie wszystkich czynności wymaganych art. 17 ustawy oraz w Rozporządzeniu MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r. zostały przedstawione w załączonej do uchwalonego planu dokumentacji planistycznej.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:
Obszar planu jest uzbrojony w sieć wodociągową.
Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody z sieci wodociągowej.

Spełnienie warunków zawartych w zakresie art. 1 ust. 3 i 4 ustawy.
Rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego zapewniają, zarówno ochronę interesu publicznego (zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej gminy oraz zasadami określonymi w art. 1

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych w zakresie zagospodarowania terenów w zgodzie z interesem publicznym; określone przez gminę regulacje i ograniczenia (w sposobie zagospodarowania i zasad zagospodarowania) wynikają z uprawnień określonych w art. 1, art. 3, art. 4, art. 6, art. 14 i art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Ustalając zapisy projektu planu miejscowego ważone były – interes publiczny i interesy prywatne, poprzez, uwzględnienie:

- interesu publicznego i wniosku do planu,
- prawa własności.

Rozwiązania zawarte zarówno w studium jak i w planie uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w sposób określony w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Nowa zabudowa spełnia również warunki, o których mowa w art. 1 ust. 4 pkt 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.
Projekt planu jest zgodny z wieloletnim programem sporządzenia planów miejscowych określonym w uchwale Nr XXI/98/2016 r. Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 27 października 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk oraz oceny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne.
Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego (w okresie przyjętego horyzontu czasowego prognozy - 10 lat) będzie korzystna finansowo dla Gminy Pieńsk.

Prognozuje się bowiem uzyskanie nowych korzyści finansowych, biorąc pod uwagę te elementy dochodów, których wystąpienie w okresie realizacji planu (10 lat) jest najbardziej prawdopodobne, tj. dochodów z podatku od nieruchomości, podatku od czynności cywilnoprawnych. Opłata planistyczna nie wystąpi.

Jednocześnie nie prognozuje się wystąpienia inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Plan został opracowany zgodnie z procedurą zawartą w art. 17 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 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), z udziałem czynności, jak niżej:

1. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Pieńsku w dniu 27 sierpnia 2025 r. podjęła uchwałę Nr XVII/140/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 105/4 obręb II w Pieńsku.
2. Zgodnie z art. 14 ust. 5 przed podjęciem uchwały wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.
3. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XI/92/95 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 5 czerwca 1995 r. ze zmianami, przedkładany do uchwalenia projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pieńsk.
4. W dniu 21 października 2025 r. ukazało się w wydawnictwie *Otoprzetargi.pl* ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, z określonym terminem składania wniosków do planu miejscowego. Ponadto obwieszczenie zostało udostępnione na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w dniach od 21 października do 21 listopada 2025 r.

5. Pismami z dnia 21 października 2025 r. Znak GNR.6721.3.2025.CPP, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy, właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. W zawiadomieniu ustalono termin składania wniosków do zmiany planu na 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odrębnymi pismami z dnia 4 września 2025 r. Znak GNR.6721.1.2025.CPP i GNR.6721.2.2025.CPP wystąpiono do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny odziaływania na środowisko.
6. Po pozytywnym zaopiniowaniu projektu planu przez Gminną Komisję UrbanistycznoArchitektoniczną na posiedzeniu zdalnym w dniu 20 listopada 2025 r., projekt został przedłożony do opiniowania i uzgadniania pismami z dnia 1 grudnia 2025 r. Znak GNR.6721.04.2025.CPP i 6721.05.2025.CPP, 6721.06.2025.CPP i 6721.07.2025.CPP
7. Projekt planu, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został przedłożony do konsultacji społecznych w dniach od 23 stycznia 2026 r. do 23 lutego 2026 r. Szczegółowy raport z konsultacji społecznych został dołączony do dokumentacji planistycznej.
   Konsultacje przeprowadzono w formie:
   - Zbierania uwag w dniach od 23 stycznia 2026 r. do 23 lutego 2026 r.,
   - Dyżurów projektanta w dniach 3 i 13 lutego 2026 r. w godz. 15:00 – 16:00, w świetlicy (pok. 20) w Urzędzie Miasta i Gminy w Pieńsku; ul. Bolesławiecka 29,
   - Spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu, w dniu 13 lutego 2026 r. o godzinie 14:00 w świetlicy (pok. 20) w Urzędzie Miasta i Gminy w Pieńsku; ul. Bolesławiecka 29.

   Z konsultacji społecznych sporządzono protokoły.
   W czasie konsultacji społecznych do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta i Gminy w Pieńsku uchwala plan miejscowy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

Biorąc powyższe pod uwagę, a także przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskuję o zaakceptowanie przez Radę Miasta i Gminy w Pieńsku przedstawionego projektu uchwały i jej podjęcie.

W związku z powyższym przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000.
3. 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.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Wojciech Warsławski
Data: 2026.05.06 07:08:46
CEST