



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 sierpnia 2023 r.

Poz. 4653

UCHWAŁA NR LX/358/23 RADY GMINY PIELGRZYMKA

z dnia 29 czerwca 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Proboszczów dla publicznych terenów związanych z usługami rekreacyjno-sportowymi i turystycznymi Ostrzycy Proboszczowickiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr XXXIV/190/21 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Proboszczów dla publicznych terenów związanych z usługami rekreacyjno-sportowymi i turystycznymi Ostrzycy Proboszczowickiej, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pielgrzymka” uchwalonego uchwałą nr XXXVI/199/21 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 26 sierpnia 2021 r. Rada Gminy Pielgrzymka uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Proboszczów dla publicznych terenów związanych z usługami rekreacyjno-sportowymi i turystycznymi Ostrzycy Proboszczowickiej dla terenu o powierzchni 2,9784 ha, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) **załącznik nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **załącznik nr 4** – dane przestrzenne aktu, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Plan obejmuje obszar usytuowanych w centralnej części wsi Proboszczów, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.

§ 2. Planem ustala się:

- 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w tym obszarów i terenów górniczych;
- 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ściśle określone;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 6) granice strefy obserwacji archeologicznej;
- 7) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu "Ostrzyca Proboszczowicka";
- 8) granice terenu zabytkowej alei drzew;
- 9) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 10) przeznaczenie terenu oznaczone cyfrą i symbolem literowym;

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

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu numeracją oraz kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;

- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację nadziemnych części budynków i wiat. Linia ta nie dotyczy:
 - a) podziemnych części budynków,
 - b) dystrybucyjnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych) oraz miejsc postojowych,
 - c) wykuszy, zadaszeń nad wejściami, ramp, podestów, tarasów, schodów i okapów, nie przekraczających tej linii o więcej niż 1,5 m;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki i wiaty, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca i samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 7) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć niekubaturowe obiekty usytuowane na wolnym powietrzu, pełniące funkcje sportowe, rekreacyjne i rozrywkowe;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych - nie będących budynkami mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 9) **publicznej przestrzeni ogólnodostępnej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służący nawiązywaniu relacji społecznych typu: wiata, pawilon, altana o pow. nie większej niż 35 m²;
- 10) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć publiczne tereny pokryte roślinnością pełniące funkcję publiczną w formie zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej, lecz nie mniejszej niż 2,0 m, złożonych z gatunków drzew i krzewów rodzimych, w szczególności zadrzewienia śródpolne, boiska trawiaste, parki, zieleńce, ogrody tematyczne itp.;
- 11) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości powyżej 2,0 m;
- 12) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci dystrybucyjne i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne usługi dla odbiorców jednostkowych w zakresie elektroenergetyki, gospodarki wodno-ściekowej, energetyki cieplnej, gazownictwa, usuwania odpadów, telekomunikacji i tym podobne;
- 13) **wysokoefektywnych źródłach energii** – należy przez to rozumieć źródła wykorzystujące wysokosprawną kogenerację oraz odnawialne źródła energii tzn. energię promieniowania słonecznego, energię aerothermalną, energię geothermalną;
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzeniami oraz akty prawa stanowione przez Wojewodę Dolnośląskiego, Sejmik Województwa Dolnośląskiego oraz uchwały Rady Gminy Pielgrzymka.

§ 6. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **1US/ZP** – teren zabudowy usługowej – sportu i rekreacji oraz tereny zieleni parkowej;
- 2) **2 KDW, 3 KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 3) **4ZP** – teren zieleni parkowej;
- 4) **5RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 5) **6UP** – teren zabudowy usługowej – usługi publiczne.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizowanie nowych budynków przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej planem;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy istniejącego budynku szatni sportowej w jednostce **1US/ZP**;
- 3) w nowych budynkach, zlokalizowanych w granicach jednej działki, należy zachować jednakową kolorystykę i pokrycie dachów oraz jednakową kolorystykę i pokrycie elewacji;
- 4) zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

2. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z regulacją wód (odbudowa, modernizacja) i utrzymaniem (eksploatacja, konserwacja, remont) cieków oraz obiektów i urządzeń wodnych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się ochronę zieleni urządzonej;
- 4) zakazuje się niszczenia cennych gatunków i zbiorowisk roślinności;
- 5) ustala się wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych i zasobów wód podziemnych, oraz takiego sposobu realizacji inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich, w tym poprzez: zmianę kierunku i natężenia odpływu wody opadowej i roztopowej, zmianę kierunku odpływu wody ze źródeł, czy odprowadzanie wody oraz ścieków na grunty sąsiednie;
- 6) nakazuje się retencjonowanie czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni urządzonej.

2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 94 kod EU PLGW600094. Obowiązują przepisy odrębne.

3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Ostrzyca Proboszczowicka”. Obowiązują przepisy odrębne.

4. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

5. W myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów faktycznie zagospodarowanych oznaczonych symbolami:

- 1) **1US/ZP i 4ZP**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (usługi sportu i rekreacji, zieleni parkowa);
- 2) **5RM**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) **6UP**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się wprowadzania inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych obszaru objętego planem;
- 2) nie dopuszcza się sytuowania dominant architektonicznych.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla części obszaru zmiany planu ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi obejmującą następujące tereny **5RM, 6UP**;
- 2) zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków ochronie podlegają: historyczne układy przestrzenne, strefy obserwacji archeologicznej oraz zespoły zabudowy ze względu na zachowany układ przestrzenny, funkcjonalny, w tym sieć ulic i dróg oraz formy zaprojektowanej zieleni, obiekty małej architektury (ogrodzenia, bramy) oraz pomniki;
- 3) zakazuje się stosowania na elewacji podpór w przekroju koła, wieżyczek, baszt, sztucznych okładzin elewacyjnych oraz okładzin z paneli typu "siding".

2. Nowe inwestycje na obszarach chronionych winny być prowadzone w taki sposób, aby nie uszczuplić wartości zabytkowej tych obszarów:

- 1) nowo projektowane budynki i budowle winny nawiązywać do zabytkowej architektury pod względem skali, gabarytów, użytych materiałów, dyspozycji elewacji;
- 2) zagospodarowanie terenu na obszarach chronionych winno respektować istniejący, historyczny sposób zagospodarowania (usytuowanie budynków w zagrodach, usytuowanie względem innych budynków oraz w stosunku do głównych dróg wiejskich);
- 3) na obszarach chronionych nie wolno wprowadzać innych dominant, jak np. wież telefonii i bezprzewodowego Internetu, wiatraków, słupów sieci energii elektrycznej.

3. Dla części obszaru zmiany planu ustanawia się strefę obserwacji archeologicznej.

4. Strefa historycznego układu przestrzennego wsi ujęta w wykazie zabytków (<http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/?id=92695>), o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jest tożsama ze strefą ochrony zabytków archeologicznych. Ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem (wieś o średniowiecznej proveniencji). Obowiązują przepisy odrębne.

5. Na obszarze zmiany planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.
2. Publiczną przestrzeń ogólnodostępną stanowią **1US/ZP, 4ZP** – tereny zabudowy usługowej – sportu i rekreacji oraz tereny zieleni parkowej i tereny zieleni parkowej.
3. Dla publicznej przestrzeni ogólnodostępną obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zagospodarowania odpowiednio minimum 80% i 90% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) nakaz zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami, z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania;
- 3) nakaz zapewnienia odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;
- 4) nakaz zastosowania takich materiałów, jak kamień (piaskowiec), drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, stal, beton, cegła.

4. W granicach publicznej przestrzeni ogólnodostępnej dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i terenowe urządzenia sportowe (trawiaste boisko sportowe) oraz place zabaw dla dzieci z zielenią towarzyszącą.

5. W obrębie publicznej przestrzeni ogólnodostępnej, nakazuje się stosowanie, jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery.

6. Tereny oznaczone **1US/ZP**, **4ZP** – tereny zabudowy usługowej – sportu i rekreacji oraz tereny zieleni parkowej i tereny zieleni parkowej objęte są granicami Parku Wiejskiego Proboszczów. Obowiązują przepisy odrębne.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
- 2) lokalizację ścieżek rowerowych na terenach komunikacji;
- 3) zachowanie pasów drogowych istniejących wewnętrznych dróg gminnych 2KDW i 3KDW;
- 4) na terenie 1US/ZP ustala się wydzielenie działek budowlanych o powierzchniach nie większych niż 0,01 ha z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z dojazdem o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących gminnych sieci wodociągowych lub przez rozbudowę, budowę nowych sieci wodociągowych o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych indywidualne (szczelne szamba bezodpływowe lub indywidualne biologiczne oczyszczalnie ścieków) docelowo poprzez włączenie do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia przebiegających przez teren objęty planem i poza jego granicami poprzez budowę i przebudowę, dopuszcza się ponadto zaopatrzenie z indywidualnych źródeł energii odnawialnej - wykorzystujących wysokoefektywne źródła energii – zlokalizowane na terenie objętym planem o mocy nie przekraczającej 100kW, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem linii elektroenergetycznej SN i nN wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i napowietrznym oraz stacji elektroenergetycznych SN (w tym stacji SN/nN) w wykonaniu wewnętrznym lub napowietrznym;
- 5) zaopatrzenie w gaz indywidualne, gazem płynnym LPG w formie zbiorników naziemnych i podziemnych;
- 6) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną światłowodową w tym szerokopasmową poprzez budowę i rozbudowę sieci teletechnicznych, światłowodowych i szerokopasmowych zlokalizowanych na terenie objętym planem lub poza jego granicami oraz z indywidualnych systemów telekomunikacyjnych;

- 7) odprowadzenie wód opadowo-roztopowych na własny teren nieutwardzony należy rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 8) gromadzenie, segregacja oraz usuwanie odpadów komunalnych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową, w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie;
- 9) ogrzewanie obiektów z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem, należy uwzględnić:

- 1) przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych sieci i urządzeń;
- 2) przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej, wzdłuż której ustanawia się pas technologiczny nie mniejszy niż 7,5 m po każdej ze stron od osi linii;
- 3) w tak wyznaczonym pasie technologicznym obowiązuje zakaz sadzenia zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

4. Wzdłuż planowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych wyznacza się pasy technologiczne, w poziomie nie mniejsze niż:

- a) dla linii napowietrznych SN - 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii),
- b) dla linii napowietrznych nN 0,4 kV - 7,0 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
- c) dla linii kablowych SN i nN 0,4kV- 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

5. Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia.

§ 13. 1. Ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.
2. Nie dopuszcza się innego czasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA WYDZIELONYCH TERENÓW

§ 14. 1. Teren oznaczony symbolem **1US/ZP** o pow. 2,1109 ha przeznaczają się pod lokalizację zabudowy usług sportu i rekreacji oraz tereny zieleni parkowej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące trawiaste boisko sportowe wraz z elementami zagospodarowania – do zachowania;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę obiektu;
- 3) istniejąca Otwarta Strefa Aktywności OSA do zachowania z możliwością rozbudowy i przebudowy obiektów;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie terenowych urządzeń i obiektów sportu i rekreacji;
- 5) istniejąca zieleń urządzona i wysoka do zachowania jako zieleń parkowa;
- 6) dopuszcza się nowe nasadzenia zieleni wysokiej jako zieleni parkowej;
- 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) określa maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 20%.

3. Ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- 1) od 0,002 do 0,2.

4. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%.

5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy: budynki i obiekty parterowe nie więcej niż 5,0 m. Dachy symetryczne.

6. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1) 1 mp. na 150 m² powierzchni użytkowej budynku usług sportu i rekreacji oraz usług niezwiązanych ze sportem i rekreacją;
- 2) 1 miejsce postojowe na autobusy;
- 3) parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków usług sportu i rekreacji nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu 6,0 m od linii rozgraniczającej teren;
- 2) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy, zachowującej kontekst urbanistyczny istniejących budynków i budowli, dachy budynków symetryczne.

8. Dostępność komunikacyjna – teren jest dostępny z wewnętrznych dróg gminnych oznaczonych symbolem 2KDW i 3KDW.

9. Dopuszcza się lokalizowanie do 30% usług niezwiązanych ze sportem i rekreacją.

10. Fragmentu terenu objęty jest strefą sanitarną istniejącego cmentarza. Obowiązują przepisy odrębne.

11. Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Ostrzyca Proboszczowicka”. Obowiązują przepisy odrębne.

12. Teren przylega do zabytkowej alei lipowej w Proboszczowie położonej na dz. nr 1219 obr. Proboszczów. Obowiązują przepisy odrębne. Zakazuje się prowadzenia robót ziemnych w strefie ryzyka korzeni drzew wchodzących w skład alei lipowej.

§ 15. 1. Teren oznaczony symbolem **4ZP** o pow. 0,1652 ha przeznacza się pod zieleń parkową.

2. Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

3. Ustala się ochronę istniejącego drzewostanu.

4. Ustala się zachowanie pozostałości pomnika poległych mieszkańców w I wojnie światowej.

5. Ustala się utrzymanie istniejących alejek żwirowych.

6. Dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tzn. małą architekturą, ławkami, budową żwirowych ścieżek pieszych i rowerowych, placów zabaw oraz oświetlenia.

7. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%.

8. Dostępność komunikacyjna – teren jest dostępny z wewnętrznych dróg gminnych oznaczonych symbolem 3KDW oraz z drogi prowadzącej na Ostrzycę Proboszczowicką znajdującej się poza planem.

9. Teren objęty jest strefą sanitarną istniejącego cmentarza. Obowiązują przepisy odrębne.

10. Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Ostrzyca Proboszczowicka”. Obowiązują przepisy odrębne.

11. Teren wchodzi w granice zabytkowej alei lipowej położonej na dz. nr 1219 obr. Proboszczów, wpisanej do rejestru zabytków i dla tego terenu obowiązują przepisy odrębne.

12. Dla zabytkowej alei lipowej obowiązuje: nakaz pielęgnacji drzew wchodzących w skład alei, nakaz zachowania historycznej kompozycji przestrzennej, nakaz zachowania starodrzewu oznaczonego na rysunku planu, nakaz podejmowania działań w zakresie uzupełniania ubytków poprzez wymianę punktową - nasadzenia drzew tego samego gatunku; dopuszcza się działania pielęgnacyjne oraz wycinkę drzewostanu w przypadku jego złego stanu sanitarnego, zakaz lokalizacji nowych wjazdów na nieruchomości z zabytkowej alei; dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów na nieruchomości z zabytkowej alei; zakaz lokalizacji nowych ciągów komunikacyjnych w obrębie alei.

§ 16. 1. Teren oznaczony symbolem **5RM** o pow. 0,5236 ha i przeznacza się pod zabudowę zagrodową w gospodarstwa rolnych.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych, gospodarczych, wiat, garaży związanych z produkcją i obsługą rolnictwa;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie funkcji agroturystycznej;
- 3) istniejąca zieleń urządzona i wysoka do zachowania;
- 4) dopuszcza się nowe nasadzenia zieleni;
- 5) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów;
- 6) określa maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 30%.

3. Ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- 1) od 0,02 do 0,8.

4. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- 1) dla terenów zabudowy zagrodowej - 60%;
- 2) dla terenów zabudowy zagrodowej z funkcją usługową (agroturystyka) - 40%.

5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy: maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej nie powinna przekraczać dwóch pełnych kondygnacji nadziemnych (bez poddasza użytkowego).

6. Ustala się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 38°-45°. Dachy winny być kryte dachówką ceramiczną lub betonową, karpiówką lub zakładkową, w kolorze ceglastym czerwonym matowym.

7. Ustala się maksymalną wysokość dla budynków gospodarczych 8,0 m.

8. Ustala się maksymalną wysokość dla garaży 6,0 m.

9. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1) 1 mp. na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy zagrodowej z funkcją agroturystyczną min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na 50 m² pow. użytkowej usług;
- 3) parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się następujące linie zabudowy:

- 1) dla nowych budynków nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej 6,0 m;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

11. Dostępność komunikacyjna – teren jest dostępny z dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami planu oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW.

12. Ustala się zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego.

13. Elewacje nowych budynków należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane.

14. Dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – ustala się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 38° - 45°, dachy winne być kryte dachówką ceramiczną lub betonową, karpówką lub zakładkową, w kolorze ceglącym czerwonym matowym.

15. Fragmentu terenu objęty jest strefą sanitarną istniejącego cmentarza. Obowiązują przepisy odrębne.

16. Teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi tożsamej ze strefą ochrony zabytków archeologicznych. Obowiązują ustalenia zapisane w §10.

17. Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Ostrzyca Proboszczowicka”. Obowiązują przepisy odrębne.

§ 17. 1. Teren oznaczony symbolem **6UP** o pow. 0,0544 ha przeznacza się pod zabudowę usługową – usługi publiczne.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się elementy małej architektury, wiaty, trejaże;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów;
- 3) określa maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 20%.

3. Ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- 1) od 0,2 do 0,6.

4. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%.

5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy: dwie pełne kondygnacje oraz poddasze.

6. Ustala się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 38°-45°, dachy winny być kryte dachówką ceramiczną lub betonową, karpówką lub zakładkową, w kolorze ceglącym czerwonym matowym.

7. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1) 1 mp. na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 2) parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące linie zabudowy:

- 1) dla budynków nieprzekraczalne linie zabudowy pokrywają się z linią rozgraniczającą teren.

9. Dostępność komunikacyjna – teren jest dostępny z dróg gminnych znajdujących się poza obszarem planu.

10. Teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi tożsamej ze strefą ochrony zabytków archeologicznych. Obowiązują ustalenia zapisane w §10.

11. Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Ostrzyca Proboszczowicka”. Obowiązują przepisy odrębne.

§ 18. 1. Tereny oznaczone symbolem **2KDW, 3KDW** o pow. 0,0198 ha i 0,1045 ha przeznacza się pod tereny gminnych dróg wewnętrznych.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 2KDW, 3KDW ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 3KDW 4 m, zgodnie z rysunkiem planu, jak w stanie istniejącym;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 3KDW 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu w granicach istniejącej działki ewidencyjnej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym ścieżek rowerowych oraz urządzeń melioracji wodnej.

3. Fragment terenu objęty jest strefą sanitarną istniejącego cmentarza. Obowiązują przepisy odrębne.

4. Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Ostrzyca Proboszczowicka”. Obowiązują przepisy odrębne.

§ 19. Ustala się sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w tym obszarów i terenów górniczych:

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Ostrzyca Proboszczowicka”. Są to tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Obszar ustanowiony został rozporządzeniem Wojewody Legnickiego z dnia 1 czerwca 1998 r. (publ. Dz. Urz. z dnia 6 października 1998 r. nr 28, poz. 250) oraz rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego nr 34 z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Ostrzyca Proboszczowicka" (publ. Dz. Urz. z dnia 10 grudnia 2008 r. nr 317, poz. 3933).

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

3. Dla terenu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu przepisów odrębnych, w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

§ 20. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla terenu oznaczonego symbolem 1US/ZP wynosi 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki terenu oznaczonego symbolem 1US/ZP wynosi 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego musi się mieścić w przedziale od 70° do 90°;
- 4) dla obiektów i urządzeń infrastruktury należy zachować minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek 100 m² oraz minimalną szerokość frontu działki - 10 m.

2. Na terenie opracowania planu nie przewiduje się przeprowadzenia postępowań scalania i podziału nieruchomości – plan nie wskazuje obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem 4ZP i 6UP nie ustala się warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 21. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. W granicach opracowania planu znajdują się oznaczone na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne SN-20 kV, wzdłuż których wyznacza się pas ochrony o szerokości 15 m - po 7,5 m od osi linii.

2. Zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony musi być zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych.

4. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznej wyznaczony pas ochrony nie obowiązuje.

5. W strefie ochrony sanitarnej cmentarza:

- 1) działania inwestycyjne związane ze zmianą zagospodarowania terenu wymagają uwzględnienia zakazów, nakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania określonych odległości i zasad sytuowania zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

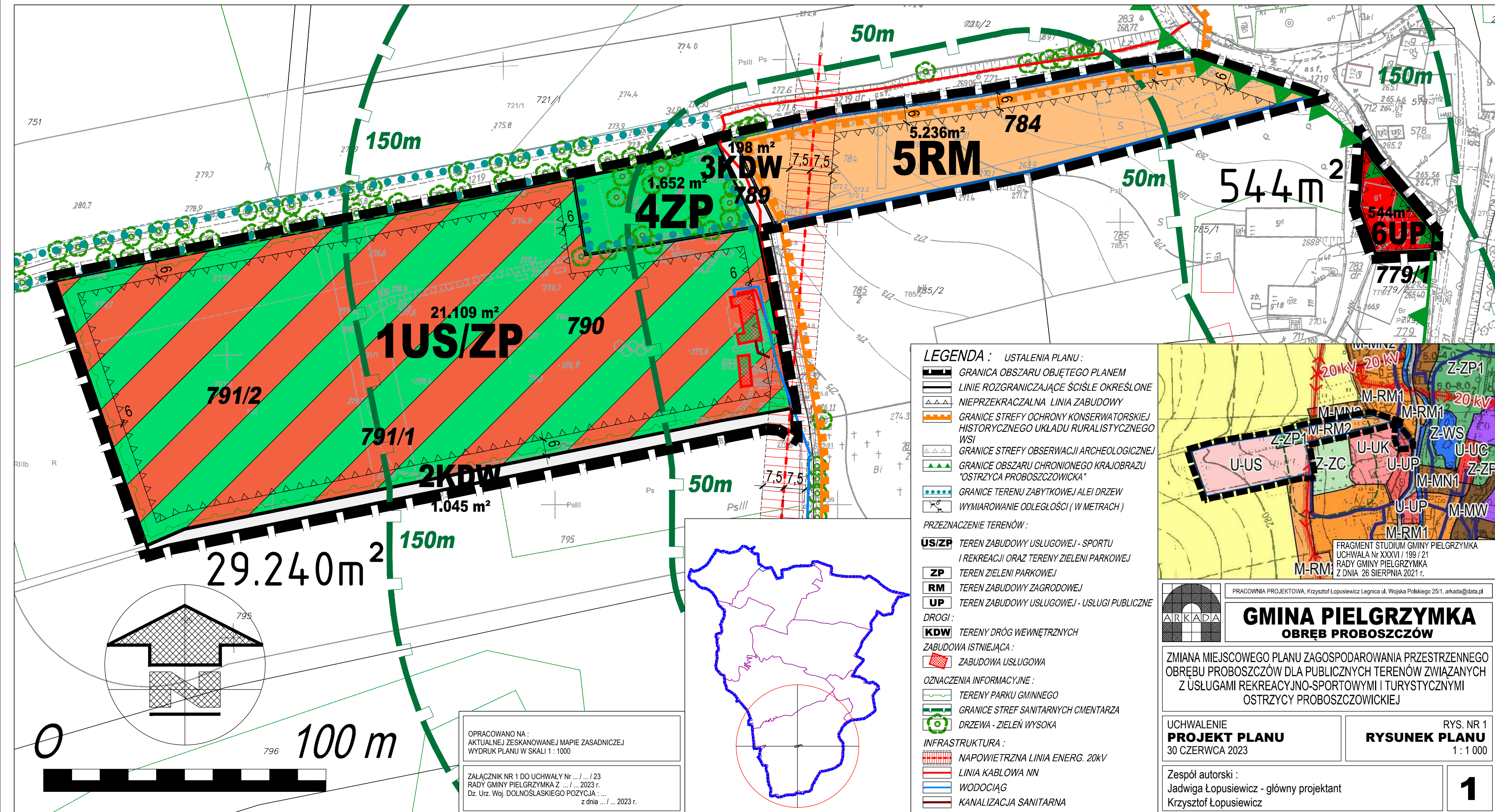
§ 22. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące:

- 1) tereny zabudowy o symbolach przeznaczenia: **US/ZP, ZP** - 30%;
- 2) tereny zabudowy o symbolach przeznaczenia: **RM** - 20%;
- 3) tereny zabudowy o symbolach przeznaczenia: **UP** - 20%;
- 4) tereny dróg wewnętrznych **KDW**- 10%.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pielgrzymka.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega zamieszczeniu jej na stronie internetowej Urzędu Gminy Pielgrzymka.

Przewodniczący Rady:
Jarosław Pisarski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/358/23
Rady Gminy Pielgrzymka
z dnia 29 czerwca 2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) Rada Gminy Pielgrzymka, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) – zadania własne Gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- c) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jego budżetu obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których Gmina Pielgrzymka jest zarządcą, czyli dróg gminnych.

§ 3. Realizacja infrastruktury na terenie będącym własnością gminy należy do zadania inwestycyjnego realizowanego ze środków publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX/358/23
Rady Gminy Pielgrzymka
z dnia 29 czerwca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU
PROBOSZCZÓW DLA PUBLICZNYCH TERENÓW ZWIĄZANYCH Z USŁUGAMI
REKREACYJNO-SPORTOWYMI I TURYSTYCZNYMI OSTRZYCY PROBOSZCZOWICKIEJ

Po wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Proboszczów dla publicznych terenów związanych z usługami rekreacyjno-sportowymi i turystycznymi Ostrzycy Proboszczowickiej, do publicznego wglądu od dnia **20 marca 2023 r.** do dnia **11 kwietnia 2023 r.** - w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – tj. do dnia **26 kwietnia 2023 r.** nie wniesiono uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LX/358/23

Rady Gminy Pielgrzymka

z dnia 29 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.gml

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