



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 maja 2025 r.

Poz. 2377

UCHWAŁA NR XVI/81/25 RADY GMINY PIELGRZYMKA

z dnia 25 kwietnia 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Proboszczów dla terenu zabudowy wielorodzinnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), 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.), oraz art. 67 ust. 3 pkt 1 i pkt 2 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), w związku z uchwałą nr LXI/359/23 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 29 czerwca 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Proboszczów dla terenu zabudowy wielorodzinnej oraz uchwałą nr LXV/395/23 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 30 listopada 2023 r., zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Proboszczów dla terenu zabudowy wielorodzinnej, po stwierdzeniu, że projekt planu 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 terenu zabudowy wielorodzinnej, zwaną dalej „planem”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) **załącznik nr 1** – część graficzna projektu planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) **załącznik nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu;
- 3) **załącznik nr 3** – 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 4** – dane przestrzenne aktu, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

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

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w planie jako dominujące na danym terenie; przeznaczenia ustalone dla danego terenu mogą występować pojedynczo lub łącznie;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie przekracza:
 - powierzchni zabudowy związanej z ustalonym w planie przeznaczeniem podstawowym,
 - powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem podstawowym;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 5) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub określonym w uchwale;
- 6) **budynku mieszkalnym wielorodzinnym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie więcej niż 2 lokali mieszkalnych;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię działki budowlanej;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 10) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) **urządzeniach budowlanych i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia umożliwiające prawidłowe korzystanie z przeznaczenia, w szczególności obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, miejsca do parkowania, place manewrowe, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń, a także altany, wiaty, zadaszenia, budynki gospodarcze, garaże, miejsca do gromadzenia odpadów, elementy małej architektury oraz inne urządzenia i obiekty pełniące funkcję towarzyszącą wobec podstawowego przeznaczeniu terenu;
- 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) **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.

§ 3. 1. Przedmiotem planu jest obszar określony w § 1 ust. 1 uchwały o pow. 0,6683 ha w granicach ustalonych w części graficznej projektu planu stanowiącej załącznik nr 1.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oznaczone w części graficznej projektu planu symbolem:

- 1) **1MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej projektu planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone cyfrą i symbolem literowym;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Proboszczów;
- 7) strefa obserwacji archeologicznej OW.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) na terenie przeznaczonym pod zabudowę dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane i obiekty towarzyszące, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) respektowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla wydzielonych terenów;
- 5) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 6) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się rozbiórkę;
- 7) zakazuje się stosowania blachy falistej oraz okładzin typu siding jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z ustaleniami § 12), w tym z zakresu sieci telekomunikacyjnych i światłowodowych (szerokopasmowych);
- 10) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono w Rozdziale 3.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego oraz z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy większej niż 0,5 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia;
- 3) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych i technologicznych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) nakazuje się retencjonowanie czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów biologicznie czynnych;

- 6) nakazuje się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 3, nie może przekroczyć w odniesieniu do hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych);
 - 8) ustala się obowiązek utrzymania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 9) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW** – zakwalifikowane zostały jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 94 kod EU PLGW600094. Obowiązują przepisy odrębne.
3. Obszar planu w całości położony jest poza granicami ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody.
4. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy stosować gatunki drzew i roślin dopasowane siedliskowo.

§ 7. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 8.1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla części obszaru objętego planem ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Proboszczów tożsamą ze strefą ochrony nawarstwień archeologicznych obejmującą następujący teren **1MW**;
 - 2) zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków ochronie podlegają:
 - a) 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,
 - b) należy uwzględnić historyczne podziały parcelacyjne.
2. Nowe inwestycje na obszarach chronionych winny być prowadzone w taki sposób, aby nie uszczuplić wartości zabytkowej tych obszarów:
- 1) ustala się wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej zabudowy w zakresie rozplanowania, linii zabudowy, skali, wysokości budynków, formy i kolorystyki dachów, materiałów wykończeniowych i detalu;
 - 2) planowane do budowy nowe budynki winny być założone na planie prostokąta, posiadać dach dwuspadowy, ewentualnie naczółkowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do architektury historycznej (40°-45°), dachy winne być kryte dachówką ceramiczną lub betonową, karpiówką lub zakładkową, w kolorze ceglastym czerwonym matowym, dopuszcza się dachy w kolorze ciemnej szarości - antracytu;
 - 3) w kształtowaniu nowej zabudowy nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych tj. cegły, tynku, drewna, kamienia w nawiązaniu do rozwiązań historycznych;
 - 4) zakazuje się wprowadzania na elewacji podpór o przekroju koła tj. kolumn, sztucznych okładzin elewacyjnych np. siding, wieżyczek, baszt, zakazuje się budowy domów z bali drewnianych nieotynkowanych, ogrodzenia posesji winny być ażurowe, zakazuje się ogrodzeń z paneli betonowych
 - 5) 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);

- 6) na obszarach chronionych nie wolno wprowadzać innych dominant, jak np. wież telefonii i bezprzewodowego Internetu, wież wiatraków, słupów sieci energii elektrycznej, obiektów budowlanych wyższych niż budynki mieszkalne i gospodarcze na wsi;
- 7) zabudowa garażowa i gospodarcza winna być lokalizowana na zapleczu posesji;
- 8) zaleca się poddanie szczególnym wymogom estetycznym ogrodów przy posesjach, ogródków frontowych.

3. Dla obszaru zmiany planu ustanawia się strefę obserwacji archeologicznej **OW** obejmującą następujący teren **1MW**. Na obszarze strefy OW wszelka działalność inwestycyjna musi być dokonywana pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. W razie stwierdzenia reliktyw archeologicznych wszelkie prace budowlane powinny być przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych. Wyniki tych badań powinny decydować o możliwości kontynuowania prac, ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Strefa historycznego układu przestrzennego wsi Proboszczów ujęta została 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. W przypadku prowadzenia robót budowlanych na obszarze układu przestrzennego wsi Proboszczów należy postępować zgodnie z przepisami szczególnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony zabytków.

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

§ 9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenu **1MW** – 2000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki – 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych od 70° do 110°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejącego systemu melioracyjnego w celu zachowania jego drożności i przepustowości oraz zapobiegania naruszenia interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę w tym zapewnienia hydrantów nadziemnych oraz normatywnych dróg pożarowych wraz z niezbędną infrastrukturą – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 13 ust. 4.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 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 przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 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 100 kW, 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;
- 8) zanieczyszczone wody opadowe z terenów utwardzonych należy podczyścić do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi;
- 9) należy rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 10) gromadzenie, segregacja oraz usuwanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie;
- 11) ogrzewanie obiektów z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 12) na całym terenie oznaczonym symbolem **1MW** dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego lub energii z biomasy o mocy nie przekraczającej 100 kW.

3. Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem, należy uwzględnić:

- 1) dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym oraz osobom ze odrębnymi potrzebami należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z zasadami określonymi przepisami odrębnymi;
- 3) przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych sieci i urządzeń.

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

- 1) dla linii napowietrznych SN - 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) dla linii napowietrznych nN 0,4 kV - 7,0 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- 3) 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.

6. Ustala się minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania:

- 1) 0,5 stanowiska postojowego na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych i garażach;
- 2) stanowiska postojowe można lokalizować w formie parkingów terenowych lub podziemnych;
- 3) ustala się miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych.

7. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z drogi gminnej znajdującej się poza obszarem opracowania planu dz. nr 360 dr obr. Proboszczów.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA WYDZIELONYCH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 14. 1. Teren oznaczony symbolem **1MW** o pow. 0,6683 ha przeznacza się pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi oraz urządzeniami infrastruktury technicznej.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) lokalizacja obiektów budowlanych i obiektów towarzyszących;
- 3) lokalizacja dróg wewnętrznych.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 2) lokalizacja pomp ciepła o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 3) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 3) lokalizacja zieleni towarzyszącej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,5;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych - 11,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje oraz dach;
- 6) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną w celu realizacji garaży lub parkingów;
- 7) maksymalna wysokość dla budynków i wiat gospodarczych - 6,0 m, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) maksymalna wysokość dla garaży - 6,0, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) dachy budynków mieszkalnych symetryczne dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia od 20° do 45° z zastrzeżeniem § 7 ust. 2;

10) dla budynków gospodarczych i garaży - dachy dwuspadowe strome lub płaskie o jednakowym kącie nachylenia połaci.

5. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji jak zapisach § 13 ust. 6.

6. Ustala się linie zabudowy, zgodnie częścią graficzną projektu planu:

- 1) od linii rozgraniczającej we wschodniej granicy działki przylegającej do pasa drogi gminnej – 6,0 m;
- 2) od zachodniej granicy działki – minimum 4,0 m oraz jak pokazano na rysunku do 10,0 m.

7. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej gminnej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami terenu objętego planem.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

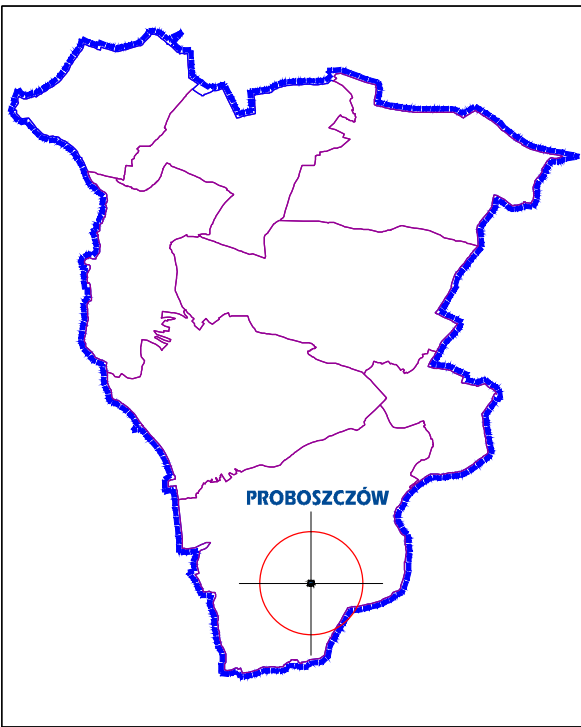
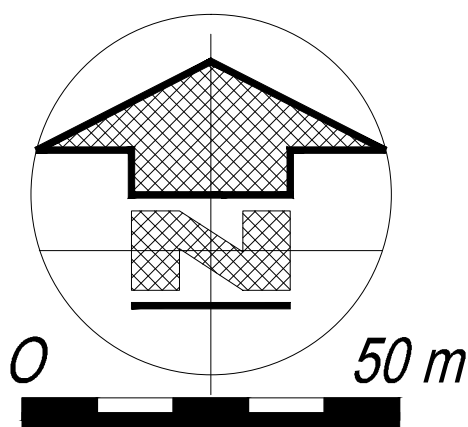
§ 16. 1. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące:

- 1) tereny zabudowy o symbolach przeznaczenia: **1MW** - 10%.

§ 17. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pielgrzymka.

2. 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



GMINA PIELGRZYMKA

OBRĘB PROBOSZCZÓW

LEGENDA STUDIUM :

I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
ORAZ PRZEZNACZENIU TERENU

Tereny o wodącej funkcji mieszkaniowej:

- M-MW - wielorodzinnej
- M-MN1 - jednorodzinnej - istniejące
- M-RM1 - rolniczej - istniejące
- M-RM2 - rolniczej - planowane

Tereny o wodącej funkcji produkcji rolnej:

R - rolne

Tereny zieleni:

- Z-ZL1 - leśne
- Z-WS - wód śródlądowych

Tereny komunikacji:

K-DZ - dróg zbiorczych

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna:

20 kV - istniejące

Wodociągi:

sieć wodociągowa

LEGENDA :

USTALENIA PLANU :

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI PROBOSZCZÓW
- STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW :

- MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE :

ZABUDOWA ISTNIEJĄCA :

- BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
- ZABUDOWA GOSPODARCZA
- GRANICA DZIAŁKI 351

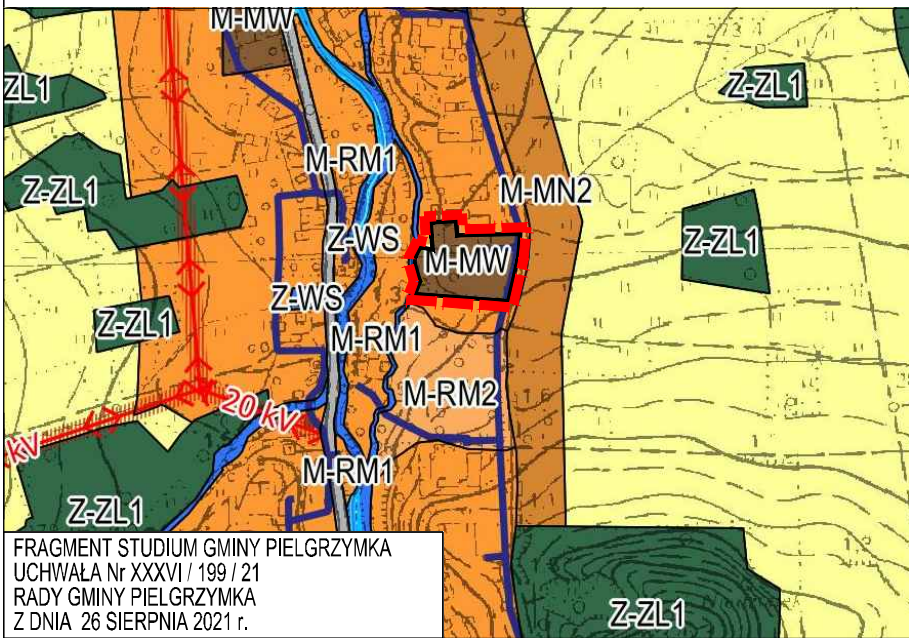
INFRASTRUKTURA :

- SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA
- SIEĆ WODOCIĄGOWA

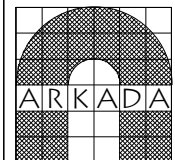
OPRACOWANO NA :

- AKTUALNEJ CYFROWEJ MAPIE EWIDENCYJNEJ : 1. Zbiór danych bazy danych EGIB PL.PZGIK.198
- AKTUALNEJ ZESKANOWANEJ MAPIE ZASADNICZEJ : 2. Mapa zasadnicza w postaci rastrowej WYDRUK PLANU W SKALI 1 : 1000

Licencja nr GN.6640.298.2023
Układ współrzędnych : PL-2000 strefa 5
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY Nr XVI/81/25
RADY GMINY PIELGRZYMKA Z 25 KWIETNIA 2025 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLĄSKIEGO POZYCJA : ... z dnia ... / ... 2025 r.



FRAGMENT STUDIUM GMINY PIELGRZYMKA
UCHWAŁA Nr XXXVI / 199 / 21
RADY GMINY PIELGRZYMKA
Z DNIA 26 SIERPNIA 2021 r.



PRACOWNIA PROJEKTOWA, Krzysztof Łopusiewicz Legnica ul. Wojska Polskiego 25/1, arkada@data.pl

GMINA PIELGRZYMKA

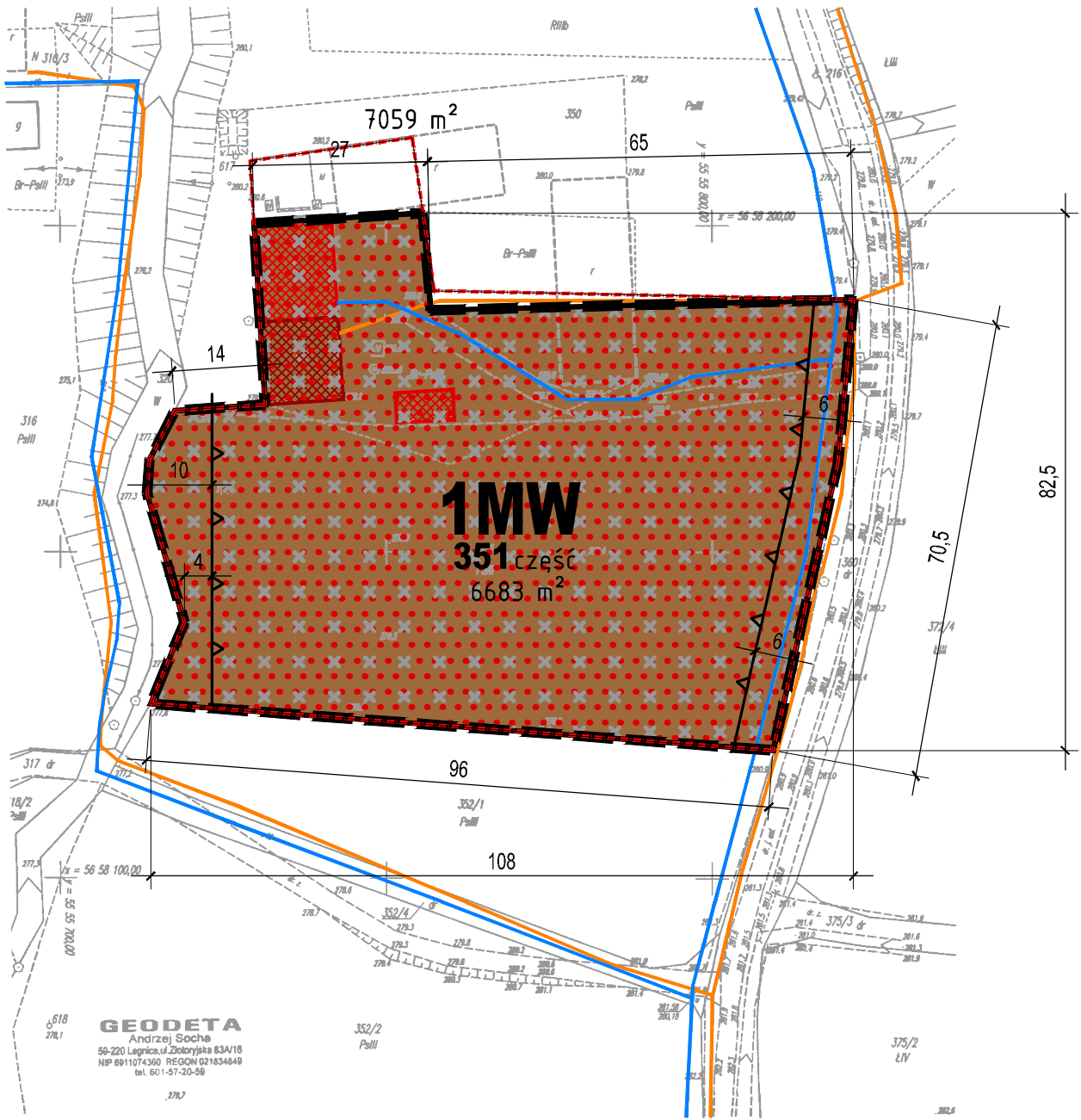
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBRĘBU PROBOSZCZÓW DLA TERENU ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
OBRĘB PROBOSZCZÓW GMINA PIELGRZYMKA

CZĘŚĆ GRAFICZNA PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Zespół autorski :
Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz

25 KWIETNIA 2025
ETAP IV
SKALA : 1 : 1 000

1



GEODETA
Andrzej Socha
56-220 Legnica, ul. Złotyjaski 83A/18
NIP 6911074360 REGON 141834649
tel. 601-57-20-58

Identyfikator zgłoszenia planu gospodarczego	GN.6640.298.2023
Organ służby gospodarczej, który otrzymał zgłoszenie	Starosta Złotoryjski
Wykonawca planu gospodarczego	GEODETA ANDRZEJ SOCHA
Data sporządzenia dokumentacji zawierającej wyniki posiedzenia wytyczającego	Protokół wytyczający nr 1 z dnia 13.11.2023 GN.6640.298.2023
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych wykonawcy planu	Andrzej Socha nr uprawnień: 14088

woj. dolnośląskie
powiat złotoryjski
gmina Pielgrzymka
pob. ewid. 022603.2, Pielgrzymka
obręb 0005, Proboszczów
działka 351

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

skala 1 : 500
sekcja 5.147.27.10.4.4

GEODETA UPRAWNIENY
Andrzej Socha
nr 14088
Sporządził w dniu 27.10.2023

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI/81/25
Rady Gminy Pielgrzymka
z dnia 25 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Proboszczów dla terenu zabudowy wielorodzinnej

Projekt **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Proboszczów dla terenu zabudowy wielorodzinnej** był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 lutego 2025 r. do 7 marca 2025 r. z możliwością wnoszenia do dnia 7 marca 2025 r. uwag do projektu planu. W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu wniesiono jedną uwagę do planu. Uwagę wniósł osoba fizyczna.

Przychylając się do stanowiska Wójta Gminy Rada Gminy Pielgrzymka nie uwzględnia złożonej uwagi.

Na działce należącej do gminy Pielgrzymka planowany jest budynek komunalny dla najuboższych mieszkańców gminy. Gmina Pielgrzymka otrzyma dofinansowanie zewnętrzne na ważną i oczekiwaną społecznie inwestycję. Istniejący na dz. nr 351 obr. Proboszczów budynek jest w złym stanie technicznym i nie nadaje się do remontu. Planowany obiekt będzie oddalony od istniejącej na dz. nr 329 obr. Proboszczów zabudowy o 130 m. Prowadzona na dz. nr 329 obr Proboszczów produkcja trzody chlewnej i bydła opasowego powinna natomiast spełniać wymagania przepisów ochrony środowiska, w tym braku negatywnego oddziaływania na działki sąsiednie.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVI/81/25
Rady Gminy Pielgrzymka
z dnia 25 kwietnia 2025 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

Na podstawie 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 z późn. zm.) Rada Gminy Pielgrzymka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci infrastruktury technicznej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zadania z zakresu gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Pielgrzymka oraz z przepisami odrębnymi;
- 4) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Pielgrzymka;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Pielgrzymka.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVI/81/25

Rady Gminy Pielgrzymka

z dnia 25 kwietnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

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