



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 listopada 2025 r.

Poz. 4488

UCHWAŁA NR XVII/152/25 RADY MIEJSKIEJ W BIERUTOWIE

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary we wsi Zbytowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku 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 ze zm.) oraz uchwałą nr XXXVI/324/17 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP ZBYTOWA 5, obejmującego obszar we wsi Zbytowa, uchwałą nr XXXVI/325/17 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP ZBYTOWA 6, obejmującego obszar we wsi Zbytowa i uchwałą nr XXXVI/326/17 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP ZBYTOWA 7, obejmującego obszar we wsi Zbytowa, Rada Miejska w Bierutowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszary we wsi Zbytowa, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bierutów, uchwalonego uchwałą nr XLV/389/10 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 29 kwietnia 2010 r. ze zm., o granicach określonych na rysunku planu, zwany dalej planem.

2. Część graficzna – rysunek planu nr 1 w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Część graficzna – rysunek planu nr 2 w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

6. Zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowi załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający dwie, wzajemnie symetryczne, pod względem kąta nachylenia, główne połacie, wyznaczone przez główną kalenicę oraz dolne i szczytowe

krawędzie dachu, nachylone pod kątem od 38° do 45°; za dach dwuspadowy uznaje się także dach składający się z układu takich dachów oraz dach naczółkowy;

- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku, z wyjątkiem:
 - a) okapów, gzymsów, daszków i osłon, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) schodów, tarasów i pochylni, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 3 m;
- 3) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem;
- 5) układzie kalenicowym – należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku, w którym główna kalenica dachu usytuowana jest równoległe do frontu działki, z tolerancją do 15°;
- 6) układzie szczytowym – należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku, w którym główna kalenica dachu usytuowana jest prostopadle do frontu działki, z tolerancją do 15°;
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość innego obiektu budowlanego, z wyjątkiem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym miejscu jego posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji tego obiektu.

§ 3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol identyfikujący teren;
- 5) budynek objęty ochroną konserwatorską;
- 6) strefa B ochrony konserwatorskiej (granica historycznego układu ruralistycznego);
- 7) strefa OW ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

- 1) minimalna szerokość frontów działek: 18 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3, nie dotyczą wydzielen dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 5) odstępuje się od ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów dróg, terenów infrastruktury technicznej.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) określa się strefę B ochrony konserwatorskiej (granicę historycznego układu ruralistycznego), oznaczoną na rysunku planu, zwaną dalej strefą B;
 - 2) w strefie B ustala się:
 - a) nakaz zachowania historycznych cech oraz elementów układu ruralistycznego, w tym przebiegu dróg, ciągów pieszych, zieleni oraz układu i gabarytów zabudowy,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych zniekształcających historyczny układ ruralistyczny i kolidujących z historycznym krajobrazem kulturowym, w tym masztów, wież, kominów i innych podobnych obiektów budowlanych,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów gospodarczych, garaży, wiat, posiadających obudowę zewnętrzną wykonaną z blachy,
 - d) zakaz stosowania elementów architektonicznych niezgodnych z lokalną tradycją budowlaną, jak: arkady, attyki, kolumny, wieże, wykusze,
 - e) wymóg harmonizowania nowej zabudowy z historyczną zabudową wsi w zakresie usytuowania, gabarytów, formy architektonicznej, poziomu posadowienia parteru, wielkości i położenia otworów okiennych i drzwiowych oraz rodzaju materiałów budowlanych;
 - 3) określa się budynki objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, położone we wsi Zbytowa nr 57, 59;
 - 4) dla budynków, o których mowa w pkt 3, ustala się:
 - a) nakaz zachowania charakterystycznych parametrów oraz cech architektonicznych, takich jak:
 - bryła,
 - gabaryty,
 - geometria i rodzaj pokrycia dachu,
 - wielkość i położenie otworów okiennych i drzwiowych oraz rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej,
 - kolorystyka i rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji,
 - detal architektoniczny;
 - b) zakaz stosowania urządzeń budowlanych, jak: urządzenia instalacyjne, urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne, mogących naruszyć ich historyczny wizerunek,
 - c) dopuszczenie wykonania robót budowlanych, w wyniku których nastąpi zmiana ich parametrów użytkowych lub technicznych, z zastrzeżeniem lit. a, b;
 - 5) określa się strefę OW ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, zwaną dalej strefą OW;
 - 6) w strefie OW może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym dojazdów, miejsc postojowych, dróg dla rowerów, przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych i telekomunikacyjnych;
 - 2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały;
 - 3) w strefie B obowiązuje zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;

- 4) warunki powiązań z układem zewnętrznym:
 - a) układ komunikacyjny: przez sieć dróg,
 - b) sieci infrastruktury technicznej: przez systemy infrastruktury technicznej;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 na 1 mieszkanie,
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne, w których są wydzielone lokale użytkowe: 1 na 1 mieszkanie i 1 na 1 lokal użytkowy,
 - c) budynki handlu, usług i drobnej produkcji: 1 na każde 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1, jeżeli ta powierzchnia jest mniejsza niż 100 m²,
 - d) budynki gastronomii: 1 na każde 20 m² powierzchni użytkowej i 1 na każdym 5 zatrudnionych,
 - e) obiekty zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, kultury, nauki, oświaty, kultu religijnego, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, sportu i rekreacji, administracji oraz inne podobne funkcje: 1 na każde 100 m² powierzchni użytkowej i 1 na każdym 5 zatrudnionych,
 - f) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: w liczbie jak dla dróg publicznych,
 - g) miejsca do parkowania powinny być urządzone w budynku, obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej,
 - h) wymóg zapewnienia miejsc do parkowania nie dotyczy przebudowy i zmiany sposobu użytkowania oraz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku, jeżeli powierzchnia użytkowa tego budynku nie zostanie zwiększona o więcej niż 50%, z zastrzeżeniem lit. i,
 - i) w przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej istniejącego budynku o więcej niż 50% wymóg zapewnienia miejsc do parkowania dotyczy tej części budynku, która powiększa powierzchnię użytkową tego budynku o więcej niż 50%;
- 6) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej i indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej oraz, w razie braku warunków przyłączenia do tej sieci, do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego;
- 10) zaopatrzenie w ciepło do celów bytowych: z niskoemisyjnych i nieemisyjnych źródeł ciepła;
- 11) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Określa się stawkę procentową, rozumianą jako podstawa do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowePrzeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 9. Teren 1MU, 2MU:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) funkcję mieszkaniową należy rozumieć jako budynki mieszkalne jednorodzinne oraz obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową,

- c) funkcję usługową należy rozumieć jako budynki i lokale użytkowe przeznaczone na potrzeby handlu, gastronomii, usług (jak: usługi biurowe i konferencyjne, usługi związane z działalnością twórczą i projektową, usługi związane z obsługą firm, usługi finansowe, usługi rzemiosła), drobnej produkcji typu piekarnia, cukiernia, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, kultury, nauki, oświaty, kultu religijnego, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji oraz innych podobnych funkcji, a także obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową;
 - d) funkcja usługowa może stanowić nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej;
 - e) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym samym budynku;
- 2) forma budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
- a) teren 1MU: budynki wolnostojące w układzie kalenicowym,
 - b) teren 2MU: budynki wolnostojące w układzie kalenicowym lub szczytowym;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,5;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynki objęte ochroną konserwatorską: zgodnie z ich historycznym wizerunkiem,
 - b) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe: 9 m,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze: 5 m,
 - d) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
- a) w układzie szczytowym: 9 m,
 - b) w układzie kalenicowym: 18 m;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) geometria dachu:
- a) teren 1MU:
 - budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wizerunkiem,
 - pozostałe budynki: dach dwuspadowy,
 - b) teren 2MU:
 - budynki objęte ochroną konserwatorską: zgodnie z ich historycznym wizerunkiem,
 - pozostałe budynki: dach dwuspadowy, przy czym poza strefą B, nad częścią budynku, której wysokość nie przekracza 4 m, stanowiącą nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, dopuszcza się dach płaski;
- 10) pokrycie głównych połaci dachu:
- a) budynki objęte ochroną konserwatorską: zgodnie z ich historycznym wizerunkiem,
 - b) pozostałe budynki: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglстым;
- 11) kolorystyka tynków zewnętrznych: odcień bieli, szarości lub beżu;
- 12) obowiązuje nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych, w tym okładzin z materiałów ceramicznych w kolorze ceglстым, przy czym poza strefą B dopuszcza się stosowanie okładzin z drewna, pod warunkiem że nie zajmują one więcej niż 30% powierzchni elewacji;

- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z wyjątkiem wydzielen dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: 1000 m²;
- 14) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 10. Teren 1K:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu: dowolna.

§ 11. Teren 1KDD, 2KDD, 3KDD:

- 1) przeznaczenie: teren drogi klasy dojazdowej (część pasa drogowego);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

**Rozdział 3.
Przepisy końcowe**

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bierutowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Bierutowie:
Krzysztof Kisiel

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/152/25
Rady Miejskiej w Bierutowie
z dnia 29 października 2025 r.



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bierutów
(Uchwała Nr XLV/389/10 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 29 kwietnia 2010 r. ze zm.)

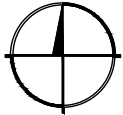
granica obszaru objętego planem

tereny zainwestowane o charakterze wiejskim (etap 1)
- o wiodącej funkcji: mieszkalnictwo i usługi

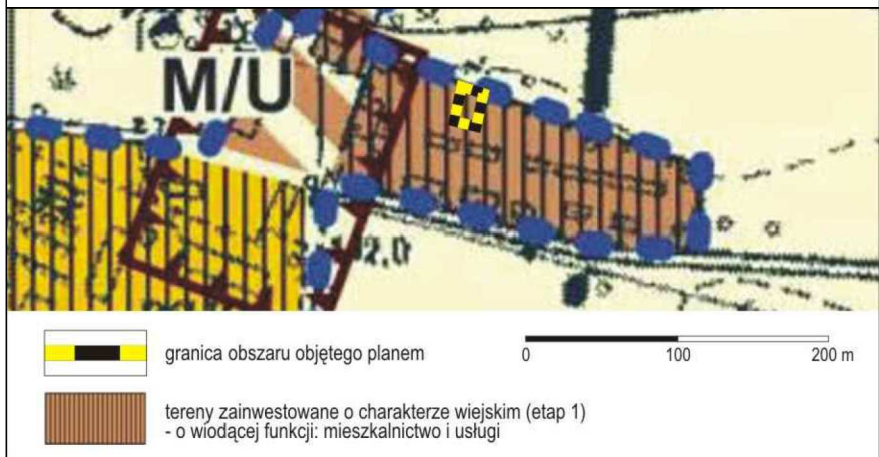
tereny wskazane do zainwestowania (etap 2) o charakterze wiejskim
- o wiodącej funkcji: mieszkalnictwo i usługi

0 100 200 300 m

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszary we wsi Zbytowa



(Uchwała Nr XLV/389/10 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 29 kwietnia 2010 r. ze zm.)



	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
	strefa OW ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/152/25
Rady Miejskiej w Bierutowie
z dnia 29 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary we wsi Zbytowa został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 kwietnia 2025 r. do 21 maja 2025 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 9 maja 2025 r., a uwagi do projektu planu można było wnieść do dnia 4 czerwca 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVII/152/25
Rady Miejskiej w Bierutowie
z dnia 29 października 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Bierutowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, realizowane będą etapowo.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w ust. 1, będzie dokonywane w oparciu o:

- 1) dochody własne budżetu gminy;
- 2) inne źródła, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 ust. 1, powierza się Burmistrzowi Bierutowa.

Załącznik nr 5 do uchwały nr XVII/152/25
Rady Miejskiej w Bierutowie
z dnia 29 października 2025 r.

Zalacznik5.xml

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę