



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 lipca 2023 r.

Poz. 4230

UCHWAŁA NR LX/356/23 RADY GMINY PIELGRZYMKA

z dnia 29 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Czaple dla publicznych terenów związanych z usługami rekreacyjno-sportowymi i turystycznymi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.40) 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/189/21 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Czaple dla publicznych terenów związanych z usługami rekreacyjno-sportowymi i turystycznymi, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pielgrzymka” uchwalonym 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Czaple dla publicznych terenów związanych z usługami rekreacyjno-sportowymi i turystycznym dla terenu o powierzchni 3,9583 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 położony w centralnej części wsi Czaple, 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone cyfrą i symbolem literowym;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach.

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 mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej 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 z obiektami typu: wiatą, 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, złożonej 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) **wysokoelektrywnych 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) **1UP** – teren zabudowy usługowej – usługi publiczne;
- 2) **2U** – teren zabudowy usługowej – usługi komercyjne;
- 3) **3US/ZP, 4US/ZP** – teren zabudowy usługowej – sportu i rekreacji oraz teren zieleni parkowej;

- 4) **5RM, 6RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 5) **7MN** – teren zabudowy jednorodzinnej;
- 6) **8 KDD, 9 KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 7) **10KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 8) **11WS, 12WS, 13WS** – teren wód powierzchniowych.

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 w jednostce **2U**;
- 3) w nowych budynkach, zlokalizowanych w granicach jednej działki, należy zachować jednakową kolorystykę i pokrycie dachów oraz jednakową kolorystykę 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 udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec o pow. 834,15 km². Obowiązują przepisy odrębne.

3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 93 kod EU PLGW600093. Obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) **IUP**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

- 2) **3US/ZP i 4US/ZP**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (usługi sportu i rekreacji, zielen parkowa);
- 3) **5RM** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) **7MN**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 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 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 **3US/ZP, 4US/ZP** – tereny zabudowy usługowej – sportu i rekreacji oraz tereny zieleni parkowej.

3. Tereny oznaczone **3US/ZP, 4US/ZP** – tereny zabudowy usługowej – sportu i rekreacji oraz tereny zieleni parkowej objęte są granicami Parku Wiejskiego Czaple. Obowiązują przepisy odrębne.

4. Dla publicznej przestrzeni ogólnodostępnej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zagospodarowania minimum 80% 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.

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

6. 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.

§ 11. 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 publicznych dróg gminnych, za wyjątkiem fragmentów wydzielonych pasów dróg 8KDD i 9KDD;
- 4) na terenach **3US/ZP** oraz **4UZ/ZP** ustala się wydzielenie działek 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:
 - a) linii elektroenergetycznych SN i nN wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym lub napowietrznym,
 - b) stacji elektroenergetycznych SN (w tym 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) istniejące zagospodarowanie publicznej przestrzeni ogólnodostępnej tj. Piaskowe Miejsce Grillowe, Kamienny Miniskwerek, Jasionkową Chatę z ogrodem tematycznym, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.

§ 12.1. 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

§ 13.1. Teren oznaczony symbolem **1UP** o pow. 0,1436 ha przeznacza się pod zabudowę usługową – usługi publiczne.

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

- 1) istniejący budynek usług publicznych – świetlicy wiejskiej do zachowania;
- 2) istniejące zagospodarowanie (plac zabaw dla dzieci, stacja roweru gminnego „nextbike”, elementy małej architektury wykonane z piaskowca, przydrożna kapliczka) do zachowania;
- 3) istniejąca zieleń urządzona i wysoka do zachowania;
- 4) dopuszcza się nowe nasadzenia zieleni;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów;

6) 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 0,4 do 0,6.

4. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%.

5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy: dwie pełne kondygnacje oraz poddasze, istniejący budynek świetlicy - jak w stanie istniejącym.

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 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;

2) parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) dla budynków nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu od jezdni drogi 10KDL 8,0 m, gabaryty istniejących obiektów do zachowania.

8. Dostępność komunikacyjna – teren jest dostępny z drogi gminnej oznaczonej symbolem 10KDL.

§ 14. 1. Teren oznaczony symbolem **2U** o pow. 0,0616 ha przeznacza się pod zabudowę usługową – usługi komercyjne.

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

1) istniejący budynek usług komercyjnych – do zachowania;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę obiektu;

3) istniejące zagospodarowanie do zachowania;

4) istniejąca zieleń urządzona i wysoka do zachowania;

5) dopuszcza się nowe nasadzenia zieleni;

6) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów;

7) 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 0,6 do 0,8.

4. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%.

5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy: dwie pełne kondygnacje wraz poddaszem użytkowym. Kąt nachylenia głównych połaci dachu symetryczny od 32° do 45°.

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 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;

2) parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące linie zabudowy:

1) dla budynków nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu od jezdni drogi 10KDL 8,0 m, od jezdni 8KDD 4,0 m;

2) fragment istniejącego budynku zlokalizowany poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy zachować w istniejących gabarytach z dopuszczeniem przebudowy i remontu.

8. Dostępność komunikacyjna – teren jest dostępny z drogi gminnej oznaczonej symbolem 10KDL.

§ 15. 1. Tereny oznaczone symbolem **3US/ZP** i **4US/ZP** o pow. odpowiednio 0,2987 ha i 1,5991 ha przeznacza 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) dopuszcza się lokalizowanie terenowych urządzeń i obiektów sportu i rekreacji;
- 4) istniejąca zieleń urządzona i wysoka do zachowania jako zieleń parkowa;
- 5) dopuszcza się nowe nasadzenia zieleni wysokiej jako zieleni parkowej;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) 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 0,01 do 0,4.

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

5. Ustala się maksymalną wysokość terenowych urządzeń i obiektów sportu i rekreacji: budynki i obiekty parterowe nie więcej niż 5,0 m.

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;
- 2) 2 miejsca 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 oraz urządzeń i obiektów usług sportu i rekreacji nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu od drogi 8 KDD 4,0 m, od jezdni asfaltowej drogi 9KDD i 10KDL 8,0 m;
- 2) 5,0 m od rowu 13WS;
- 3) ustala się zachowanie istniejącego zagospodarowania związanego z wioską tematyczną Czaple -Wioska Piasku i Kamienia: Piaskowe Miejsce Grillowe, Kamienny Miniskwerek, Jasionkową Chatę z ogrodem tematycznym;
- 4) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy w terenie 3 US/ZP;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy, zachowującej kontekst urbanistyczny istniejących budynków i budowli, nie więcej niż dwie kondygnacje w terenie 3US/ZP;
- 6) ustala się zachowanie istniejącego budynku OSP Czaple w terenie 3US/ZP.

8. Dostępność komunikacyjna – teren jest dostępny z drogi gminnej oznaczonej symbolem 8KDD, 9KDD i 10KDL.

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

§ 16. 1. Tereny oznaczone symbolem **5RM**, **6RM** o pow. odpowiednio 0,6949 ha, 0,6108 ha przeznacza się pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych.

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

- 1) istniejące budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej – do zachowania;

- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych, gospodarczych, wiat, garaży związanych z produkcją i obsługą rolnictwa;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie agroturystyki w istniejących obiektach;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie funkcji związanych z wioską tematyczną Czaple - Wioska Piasku i Kamienia;
- 6) istniejąca zieleń urządzona i wysoka do zachowania;
- 7) dopuszcza się nowe nasadzenia zieleni;
- 8) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów;
- 9) 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 usługi związane z wioską tematyczną Czaple - Wioska Piasku i Kamienia) - 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 maksymalną wysokość dla budynków gospodarczych 8,0 m.

7. Ustala się maksymalną wysokość dla wiat i garaży 6,0 m.

8. 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) parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące linie zabudowy:

- 1) dla nowych budynków nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu od krawędzi drogi 9KDD i 10KDL 8,0 m;
- 2) 5,0 m od rowu 11WS i 12 WS.

10. Dostępność komunikacyjna – teren jest dostępny z drogi gminnej oznaczonej symbolem 9KDD i 10KDL.

11. Elewacje 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.

12. Dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 32° - 45° z dopuszczeniem dachów płaskich jako tarasy.

§ 17. 1. Teren oznaczony symbolem **7MN** o pow. odpowiednio 0,0993 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

- 1) istniejące budynki mieszkalne – do zachowania;

- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych, wiat, garaży;
- 4) istniejąca zieleni urządzona i wysoka do zachowania;
- 5) dopuszcza się nowe nasadzenia zieleni;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów;
- 7) 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 0,1 do 0,8.

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

- 1) dla terenów zabudowy jednorodzinnej - 40%.

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

6. Ustala się maksymalną wysokość dla wiat i garaży 6,0 m.

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 jeden lokal mieszkalny;
- 2) parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące linie zabudowy:

- 1) dla nowych budynków nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu od jezdni asfaltowej drogi 8KDD 4,0 m.

9. Dostępność komunikacyjna – teren jest dostępny z drogi gminnej oznaczonej symbolem 8KDD.

10. 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.

11. Dla nowych budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 32° - 45° z dopuszczeniem dachów płaskich jako tarasy.

§ 18. 1. Tereny oznaczone symbolem **11WS, 12WS, 13WS** o pow. odpowiednio 0,0385 ha, 0,0757ha i 0,0339 ha przeznacza się pod teren wód powierzchniowych śródlądowych - rowy melioracyjne.

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

- 1) zachowanie istniejących wód powierzchniowych;
- 2) zachowanie istniejącej zieleni urządzonej i wysokiej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie pomostów, mostów i kładek;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 19. 1. Tereny oznaczone symbolem **8KDD, 9KDD, 10KDL** o pow. odpowiednio 0,0429 ha, 0,0864 ha i 0,1836 ha przeznacza się pod tereny dróg publicznych.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 8KDD i 9KDD ustala się klasę drogi dojazdową:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi, zgodnie z rysunkiem planu w granicach istniejącej działki ewidencyjnej, w sąsiedztwie budynku OSP poszerzenie drogi do 6,0 m;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu oznaczonego sobolem 10 KDL ustala się klasę drogi lokalną:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi, zgodnie z rysunkiem planu w granicach istniejącej działki ewidencyjnej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny oznaczone symbolami 3US/ZP, 5RM i 11WS graniczą z ustanowionym obszarem i terenem górniczym: Czaple Źwirownia III. Obszar górniczy ID 144212 pisaki i żwiry nr w rejestrze 10-1/3/230a. Data wyznaczenia 22.02.2022 r. ID złoża 12383 nazwa złoża Czaple II;
- 2) pow. obszaru górniczego 316 102 m². Teren górniczy ID 144213 pisaki i żwiry nr w rejestrze 10-1/3/230a. Data wyznaczenia 22.02.2022 r. Koncesja ważna do 28.05.2050 r.;
- 3) ustanowiony obszar i teren górniczy nie wpływają zasadniczo na zagospodarowanie terenów sąsiednich, obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek wynosi 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 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.

§ 22. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. W granicach opracowania planu wyznacza się pas ochrony o szerokości 15 m - po 7,5 m od osi dystrybucyjnej linii elektroenergetycznej SN-20 kV.

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

3. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych.

4. Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- 1) dla linii napowietrznych SN - 14 m (po 7,0 m po każdej ze stron osi linii);
- 2) dla linii napowietrznych nN - 0,4 kV - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron osi linii);
- 3) dla linii kablowych Sn i nN - 0,4 kV - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron osi linii).

5. Przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewnić w trakcie budowy, użytkowania i eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych projektowanych i istniejących, w poziomie nie mniejsze niż:

- 1) dla linii napowietrznych SN - 7,0 m po każdej ze stron osi linii;
- 2) dla linii napowietrznych nN - 3,5 m po każdej ze stron osi linii);

3) dla linii kablowych Sn i nN - 0,7 m po każdej ze stron osi linii).

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

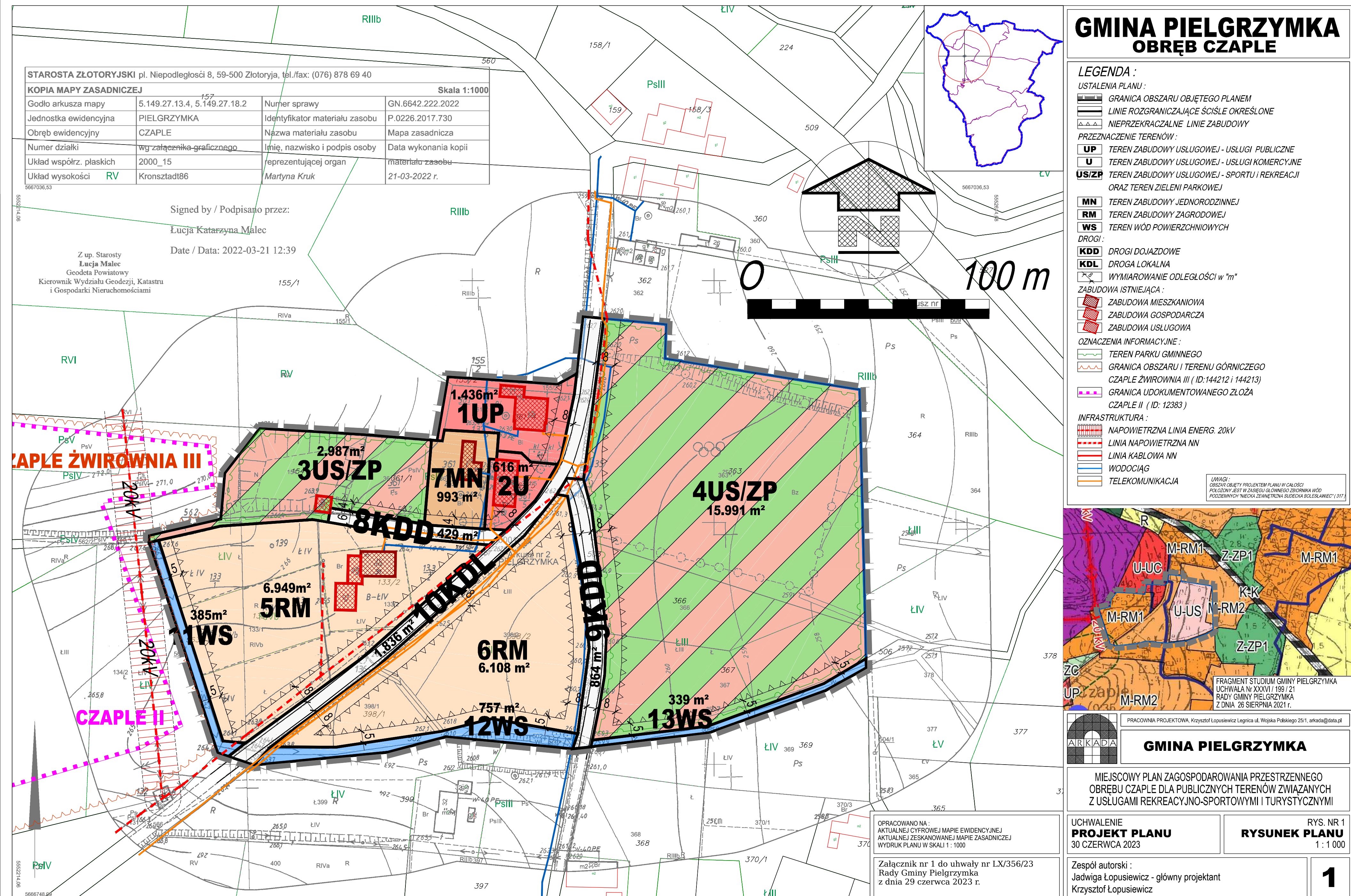
§ 23. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące:

- 1) tereny zabudowy o symbolach przeznaczenia: **UP** i **U** - 20%;
- 2) tereny zabudowy o symbolach przeznaczenia: **US/ZP** - 30%;
- 3) tereny zabudowy o symbolach przeznaczenia: **RM** i **MN**- 20%.

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

§ 25. 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/356/23
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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) – 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/356/23
Rady Gminy Pielgrzymka
z dnia 29 czerwca 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU
CZAPLE DLA PUBLICZNYCH TERENÓW ZWIĄZANYCH Z USŁUGAMI REKREACYJNO-
SPORTOWYMI I TURYSTYCZNYM**

Po wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Czaple dla publicznych terenów związanych z usługami rekreacyjno-sportowymi i turystycznym, do publicznego wglądu od dnia **27 marca 2023 r.** do dnia **18 kwietnia 2023 r.** - w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – tj. do dnia **5 maja 2023 r.** nie wniesiono uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LX/356/23

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