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 (tj. 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 (tj. 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 plan 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, dojazdy 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 ładu 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 zajętą 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 reliktów 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 proweniencji). 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 m^2,

   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 wnętrzowym 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 energię 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 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 komunikacyjna 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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVI/81/25
Rady Gminy Pielgrzymka
z dnia 25 kwietnia 2025 r.
Zalacznik1.pdf

Część graficzna projektu planu miejscowego w skali 1:1000

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 wniosły osoby fizyczne.

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 (tj. 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,

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Przewodniczący Rady

Jarosław Pisarski

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

Uzasadnienie

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

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Wójt Gminy Pielgrzymka i przystąpił do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Proboszczów dla terenu zabudowy wielorodzinnej na podstawie uchwały 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 uchwały Nr LXV/395/23 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 30 listopada 2023 r., zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Proboszczów dla terenu zabudowy wielorodzinnej.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. 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).

Projekt planu opracowano biorąc pod uwagę stan prawny i uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne, uwzględniając założenia polityki przestrzennej zawartej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pielgrzymka" uchwalonym uchwałą Nr XXXVI/199/21 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 26 sierpnia 2021r.

Zmiany miejscowego planu obrębu Proboszczów dla terenu zabudowy wielorodzinnej jest zgodna z dokumentem "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pielgrzymka" uchwalonym uchwałą Nr XXXVI/199/21 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 26 sierpnia 2021 r. Tereny te wyznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i oznaczono symbolem **M-MW.**

Obszar proponowanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Proboszczów dla zabudowy wielorodzinnej dotyczy części działki gminnej nr 351 usytuowanej w południowo-wschodniej części wsi Proboszczów w niedalekim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wielorodzinnej po PGR Proboszczów. Na działce znajduje się obecnie budynek, w którym zlokalizowane są mieszkania komunalne. Budynek jest w złym stanie technicznym. Gmina na tej samej działce zamierza wybudować nowy obiekt zabudowy wielorodzinnej korzystając ze wsparcia dotacji rządowej.

Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Proboszczów dla terenu zabudowy wielorodzinnej **ma powierzchnię 0,6683 ha.**

W 2021 roku w życie wszedł tzw. społeczny pakiet mieszkaniowy, w ramach którego m.in. zwiększono dofinansowanie dla gmin z Funduszu Dopłat oraz wprowadzono rozwiązania ułatwiające gminom tworzenie Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych, wspierających realizację lokalnej polityki mieszkaniowej (w tym podniesiono finansowe wsparcie do nawet 80%).

2. PROCEDURA PLANISTYCZNA SPORZĄDZANIA PLANU

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Wójt Gminy Pielgrzymka zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Proboszczów odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Pielgrzymka oraz w Proboszczowie w terminie od 13.03.2024 r. do 05.04.2024 r. oraz ogłoszenie w Gazecie Piastowskiej w dniu 13.03.2024 r.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) Wójt Gminy Pielgrzymka wystąpił pismem ŚR.6721.3.3.2024 ŚR.6721.3.2.2024 z dnia 14.03.2024 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska ww Wrocławiu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Złotoryi.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pielgrzymka

Wnioski od osób prywatnych oraz prawnych nie wpłynęły, natomiast wnioski organów zostały uwzględnione w projekcie planu.

W trakcie prac nad projektem planu opracowano:

1) ocenę istniejącego zagospodarowania terenu,

2) prognozę oddziaływania na środowisko.

W trakcie sporządzania projektu zmiany planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zmianami).

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Złotoryi uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Projekt zmiany planu miejscowego został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia w trybie postępowania przewidzianego w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 2 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – w przedmiotowej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Proboszczów dla terenu zabudowy wielorodzinnej przeznacza się pod nową zabudowę tereny obecnie użytkowane rolniczo będące własnością gminy Pielgrzymka zabudowane budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zachowaniem ustalonych wskaźników i parametrów nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;

2) **potrzeby zrównoważonego rozwoju** – wyrażona została przez politykę mieszkaniowa gminy w zakresie dostępności mieszkań komunalnych, stan techniczce i standard zasobów mieszkaniowcy jak i formy zabudowy i lokalizowanie mieszkań dla rożnych grup społecznych

3) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – projektowana zabudowa planowana mocy niniejszego planu ze względu na ograniczone gabaryty nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego miejscowości Proboszczów, teren objęty planem położony jest poza obszarem ścisłej zabudowy osiedleńczej na obrzeżu wsi;

4) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu**– ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony środowiska oraz zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia; zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dotyczy działki będącej przedmiotem zmiany planu z uwagi na planowaną funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na obszarze planu występują grunty rolne wymagające uzyskania na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Na obszarze planu nie występują udokumentowane złoża kopalin. Na obszarze planu oraz w sąsiedztwie nie występują przekroczenia poziomu hałasu oraz nie jest przewidziane ich przekroczenie w przyszłości. Inwestycja nie ma negatywnego wpływu na zmiany klimatu.

5) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – 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**.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.

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

6) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – planowana nowa zabudowa będzie spełniać powyższe wymagania;

7) **walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności** – poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego projektem planu oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,

5) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

6) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

7) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w tym sieci szerokopasmowych** – poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz poprzez uwzględnienie przebiegów istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także niedopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

8) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

9) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,

10) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez wprowadzenie ewentualnej zabudowy w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z własnych ujęć wody, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

4. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 3 ustawy:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: dla przedmiotowego terenu nie występowały potencjalne konflikty interesów prywatnych i interesu publicznego wyrażane w formie wniosków czy uwag. Planowana funkcja budynków mieszkalnych wielorodzinnych jest zgodna z potrzebami samorządu gminy oraz uwarunkowaniami zewnętrznymi i wewnętrznymi.

Ustalając przeznaczenie terenu korzystano z opracowań i z analiz:

- opracowanie ekofizjograficzne podstawowe wykonane dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Proboszczów dla zabudowy wielorodzinnej,

- analiza fotograficzna stanu istniejącego, w tym zagospodarowania terenów sąsiednich,

- analiza przykładowych form historycznej zabudowy rolniczej i zabudowy mieszkaniowej pod kątem możliwych rozwiązań architektonicznych

W trakcie sporządzania projektu zmiany planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zmianami).

5. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 4 ustawy:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnianie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu sąsiaduje z istniejącej zabudowy siedliskowej wsi Proboszczów oraz osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego dawnego PGR-u, który posiada dogodny dostęp do drogi publicznej, po których prowadzony jest główny ruch komunikacyjny. Teren ma doskonały dostęp komunikacyjny poprzez drogę powiatową nr 2608D relacji Pielgrzymka – Proboszczów – Sokołowiec - Świerzawa.

2) lokalizowanie nowej zabudowy wielorodzinnej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Przyszli mieszkańcy planowanej zabudowy wielorodzinnej mogą korzystać z komunikacji transportu publicznego, zlokalizowanego wzdłuż drogi powiatowej. Na tej drodze prowadzony jest ruch komunikacji powiatowej, co daje użytkownikom możliwość bezpośredniego korzystania z transportu publicznego. Przystanek autobusowy znajduje się w sąsiedztwie parku.

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

Ustalenia zawarte w planie umożliwiają realizację ścieżek rowerowych.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy:

Teren objęty projektem planu zlokalizowany jest w jednostce osadniczej w miejscowości Proboszczów. Proponowana zabudowa zlokalizowana zostanie we wsi przy istniejącej zabudowie stanowi duży potencjał do realizacji prawidłowo wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Przyjęte przeznaczenie terenów oraz ustalone wskaźniki i parametry urbanistyczne odwzorowują potrzeby niezbędne do realizacji planowanych przedsięwzięć. Realizacja ustaleń planu nie stwarza zagrożenia wytworzenia rozproszonych układów urbanistycznych w granicach administracyjnych gminy Pielgrzymka;

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych do nowej, planowanej zabudowy - nie dotyczy.

6. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy.

Obowiązujący nowy dokument „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pielgrzymka" uchwalony został uchwałą Nr XXXVI/199/21 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 26 sierpnia 2021r. Uwzględniając ustalenia studium, stwierdza się, iż gmina Pielgrzymka nie ustaliła obowiązku sporządzenia planu miejscowego oraz nie opracowała wieloletniego programu sporządzania planów, w obrębie przedmiotowego obszaru. W związku z powyższym nie można ocenić przedmiotowego projektu planu w zakresie zgodności z wynikami analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte założenia projektowe w planie miejscowym uwzględniają uniwersalne projektowanie, wskazując na wykorzystanie powstałej funkcji przez szerokie grono ludzi.

7. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Skutki finansowe uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Proboszczów w gminie Pielgrzymka dla zabudowy wielorodzinnej, dla budżetu zostały wskazane w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu. Obciążą one budżet gminy przy wykorzystaniu zewnętrznych środków pomocowych.

Załącznik nr 3, utworzony w wersji elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został konsultacjom społecznych w dniach od 7 lutego 2025 r. do 7 marca 2025 r., z których sporządzono protokół. W dniu 28 lutego 2025 r. odbyło się spotkanie otwarte wraz z prezentacją projektu planu i dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 7 marca 2024 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga mieszkańców wsi Proboszczów, którą Wójt Gminy Pielgrzymka nie uwzględnił. 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.

W związku z przeprowadzeniem wyżej opisanej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) przyjęcie uchwały dla przedmiotowego terenu uznaje się za uzasadnione.Z miana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Proboszczów w gminie Pielgrzymka dla zabudowy wielorodzinnej, niewątpliwie uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Przewodniczący Rady

Jarosław Pisarski