UCHWAŁA Nr XXXII/152/26
RADY GMINY PIELGRZYMKA

z dnia 28 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Pielgrzymka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), a także w związku z art. 67 ust. 3 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 w związku z uchwałą Nr XXII/106/25 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 25 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Pielgrzymka, po stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pielgrzymka" przyjętego uchwałą Rady Gminy Pielgrzymka Nr XXXVI/199/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r. Rada Gminy Pielgrzymka uchwala, co następuje:

Rozdział I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Pielgrzymka, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni **0,5432 ha.**

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu - część graficzna zmiany miejscowego planu, stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) **załącznik nr 1** - rysunek planu - część graficzna zmiany miejscowego planu - sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
   a) granica obszaru objętego planem,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem,
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
   e) wymiarowanie odległości w metrach,
   f) pas technologiczny linii SN 20kV o szer. 14,0 m;
2) **załącznik Nr 2** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu po przeprowadzeniu konsultacji społecznych;
3) **załącznik Nr 3** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
4) **załącznik Nr 4** - dane przestrzenne tworzone do aktu, o których mowa w art. 67a ust. ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Załączniki Nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. 1. Ustalenia planu, stanowiące treść niniejszej uchwały, składają się z przepisów i ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych.

2. Ustalenia ogólne odnoszą się do całego obszaru objętego planem, a ustalenia szczegółowe do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

§ 4. 1. Plan określa:

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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie określa ze względu na niewystępowanie poniższych zagadnień w obszarze objętym ustaleniami planu:

1) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 5. 1. Obszar objęty uchwałą nie obejmuje:

1) terenów objętych ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody;

2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

4) obszarów wymagających przekształceń, w tym rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

5) obszarów i terenów górniczych.

2. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej obszary przestrzeni publicznych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określone zostały w ustaleniach szczegółowych zmiany planu.

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

1) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa §1 niniejszej uchwały;

2) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem;

3) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;

4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, ściśle z nim związane, które je uzupełnia i wzbogaca, w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej działce oraz pozostałe zagospodarowanie terenu niezbędne dla zagospodarowania terenu działki zgodnie z określonym przeznaczeniem, w tym infrastrukturę techniczną, z zastrzeżeniem dopuszczenia szerszego zakresu sieci infrastruktury technicznej niż niezbędna dla zagospodarowania terenu działki;

6) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, retencyjne zbiorniki wodne, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;

7) **obiektach budowlanych towarzyszących** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże oraz inne budynki niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu;

8) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie naziemnych części budynków, z wyłączeniem:

   a) dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykuszy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem sieci uzbrojenia technicznego;

10) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia i sieci dystrybucyjne świadczące niezbędne podstawowe usługi dla określonej jednostki przeznaczenia terenu w zakresie wody, usuwania ścieków, energetyki, ciepła, usuwania odpadów, transportu i teletechniki, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

11) **powierzchni biologicznie czynnej -** należy przez to rozumieć teren określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;

14) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 15°;

15) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

16) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia inne niż wymienione w ust. 1 użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnego i Polskimi Normami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich rozumieniem słownikowym.

Rozdział II.
USTALENIA OGÓLNE

§ 7. 1. **Przedmiotem ustaleń planu** są zagadnienia związane z przeznaczeniem obszaru pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy zagrodowej - wraz z urządzeniami towarzyszącymi i obiektami budowlanymi towarzyszącymi.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu objętego ustaleniami planu i wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz oznacza się je następującymi symbolami przeznaczenia terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wraz z urządzeniami towarzyszącymi i obiektami budowlanymi towarzyszącymi oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN** o powierzchni 0,4231 ha;

2) teren zabudowy zagrodowej - wraz z urządzeniami towarzyszącymi i obiektami budowlanymi towarzyszącymi oznaczony na rysunku planu symbolem **1RZM** o powierzchni 0,1201 ha.

3. Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolem **1MN** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza z wyłączeniem zabudowy szeregowej lub grupowej.

4. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu oznaczonego symbolem **1MN** jest zabudowa gospodarcza, garaże oraz inne budynki niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu, urządzenia towarzyszące, komunikacja wewnętrzna, parkingi dla samochodów osobowych, zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia, altany, zadaszenia oraz usługi o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy do 500 kW.

5. Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolem **1RZM** jest zabudowa zagrodowa.

6. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu oznaczonego symbolem **1RZM** jest infrastruktura techniczna, zabudowa gospodarcza, garaże oraz inne budynki niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu, urządzenia towarzyszące, komunikacja wewnętrzna, parkingi dla samochodów osobowych, zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia, altany, zadaszenia, lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy do 500 kW.

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

1) obowiązek sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 1 i zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) geometria, pokrycie i kolorystyka dachów zabudowy przeznaczenia podstawowego – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

4) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków;

5) nakazuje się stosowania materiałów pokrycia dachowego takich jak: dachówka, blachodachówka – ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków pomocniczych, w tym garaży oraz pozostałych budynków o dachach płaskich;

6) zakazuje się materiałów wykończeniowych elewacji typu „siding” oraz budowy domów z bali drewnianych;

7) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w granicach planu miejscowego dopuszcza się wyłącznie usługi niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;

2) należy w maksymalnym stopniu zapewnić zachowanie walorów naturalnych środowiska przyrodniczego, w tym utrzymanie równowagi przyrodniczej i ochronę walorów krajobrazowych;

3) zakazuje się prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;

4) zakazuje się zmiany stosunków gruntowo-wodnych, w tym budowy zbiorników wodnych bez zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej;

5) nakazuje się obowiązek gromadzenia, segregacji i składowania odpadów zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami w gminie Pielgrzymka;

6) ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych w sposób zorganizowany;

7) ustala się obowiązek zapewnienia możliwie najlepszego stanu akustycznego środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających hałas oraz zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych;

8) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu negatywne oddziaływanie na środowisko (ochrona powietrza atmosferycznego, gruntu, wód gruntowych i wgłębnych), zdrowie i życie ludzi;

9) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

10) ustala się wprowadzenie roślinności w miejscach wolnych od zainwestowania;

11) zgodnie z przepisami odrębnymi tereny objęte miejscowym planem zostały zaliczone do terenów ochrony przed hałasem:

- dla terenu 1MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- dla terenu 1RZM obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy zagrodowej.

2. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec (Niecka zewnętrznosudecka Bolesławiec) nr 317 obowiązują przepisy odrębne.

3. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 94 o kodzie UE PLGW600094 obowiązują przepisy odrębne.

4. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Jednolitych Części Wód Powierzchniowych Rzecznych Skora od źródła do Gajowej o kodzie RW600006138663 obowiązują przepisy odrębne.

5. Na obszarze objętym planem znajduje się system drenarski obowiązują przepisy odrębne.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest położony poza strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Proboszczów tożsamą ze strefą ochrony nawarstwień archeologicznych.

2. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Pielgrzymka tożsamej ze strefą ochrony nawarstwień archeologicznych.

3. Nowe inwestycje zabudowy kubaturowej powinny być prowadzone w taki sposób, aby nie uszczuplić wartości zabytkowej sąsiednich 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 38°-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 z zastrzeżeniem §17 ust.1 pkt 2 lit. h i §18 ust.1 pkt 2 lit. i;

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) zakazuje się wprowadzania 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;

6) zabudowa garażowa i gospodarcza winna być lokalizowana na zapleczu posesji;

7) zaleca się poddanie szczególnym wymogom estetycznym ogrodów przy posesjach, ogródków frontowych.

4. Na obszarze objętym planem nie ma stanowisk archeologicznych.

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

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

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

a) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału - 20,0 m,

b) minimalna powierzchnia działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800 m^2, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 1000 m^2 (500 m^2 na segment), dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcja usługową ustala się 1200 m^2,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić od 70° do 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 10 , a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

3. Na terenach przeznaczonych na inne cele niż wymienione w ust. 1 i 2 (dot. infrastruktury technicznej) minimalna szerokość frontu działek wynosi 1,0 m i minimalna powierzchnia działek wynosi 10,0 m^2.

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

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, w tym od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do odrębnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią.

2. Obszar objęty planem miejscowym należy wyposażyć w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej:

1) **sieć wodociągową** - dla celów bytowych, gospodarczych i usługowych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, sieć wodociągową należy realizować o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty zewnętrzne;

2) **sieć kanalizacji deszczowej -** odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo lub za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów i cieków:

   a) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z budynków i budowli oraz z utwardzonych nawierzchni terenów placów manewrowych i parkingów poprzez rozwiązania indywidualne do zbiornika retencyjnego,

   b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów;

3) **sieć kanalizacji sanitarnej -** docelowo określa się obsługę z sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się realizację szamb oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;

4) **sieć gazową -** docelowo siecią dystrybucyjną, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny;

5) **sieć elektroenergetyczną -** zasilanie z istniejącej dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami szczególnymi:

   a) projektowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy w terenach ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych z zastrzeżeniem §10 ust.3 pkt 5,

c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, istniejących stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci,

d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową,

e) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) **sieć telekomunikacyjną -** obsługa terenu poprzez sieci telekomunikacyjne, w tym szerokopasmowe;

7) **zaopatrzenia w ciepło -** dopuszcza się obsługę z alternatywnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **dopuszcza się realizację instalacji OZE** odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) **inne uzbrojenie,** jeśli zaistnieje taka konieczność w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu, w tym wewnętrzne instalacje zasilające wraz z przyłączami;

10) **w zakresie gospodarki odpadami -** stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów, odpadów innych niż bytowo-gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

3. Ustala się następujące zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:

1) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza ich rozbudowę i przebudowę;

2) dopuszcza się przebudowę sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz zmianę przebiegu projektowanych sieci w ramach opracowania projektu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. W przypadku kilku linii kablowych prowadzonych równolegle obok siebie, pas technologiczny liczy się 0,7 m dla SN od skrajnej linii.

7. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji infrastruktury technicznej, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

§ 14. 1. **Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.** Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym pełnią projektowana komunikacja wewnętrzna oraz planowane place manewrowe. Zewnętrzny układ komunikacyjny powiązany z terenem objętym planem stanowią publiczne powiatowe i gminne drogi dojazdowe usytuowane poza obszarem opracowania planu.

2. Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym, w tym w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - wraz z urządzeniami towarzyszącymi i obiektami budowlanymi towarzyszącymi, w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb programowych zamierzenia inwestycyjnego z zastrzeżeniem:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na 50 m^2 pow. użytkowej usług.

3. Dla zabudowy zagrodowej min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

4. Zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym, w tym w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem zabudowy zagrodowej - wraz z urządzeniami towarzyszącymi i obiektami budowlanymi towarzyszącymi. Lokalizacja miejsc postojowych dla pojazdów rolniczych, w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i zakresu zamierzenia inwestycyjnego.

§ 15. Ustala się granice i sposoby 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.

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego leży poza obszarami i terenami górniczymi.

2. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego leży poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Dla obszaru objętego planem nie ustalono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

Rozdział III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 17. 1. Dla wyznaczonego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN** ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:

1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

   a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu w odległości 3,0 m od granicy działek będących jednocześnie linią rozgraniczającą oraz 7,0 m od osi istniejącej napowietrznej linii SN, szerokość pasa technologicznego terenu napowietrznej linii SN wynosi 14,0 m,

   b) ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0,

   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,40,

   c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,40,

   d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych nie powinna przekroczyć 11,5 m i trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,

   e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i wiat - do 8,0 metrów,

   f) maksymalna wysokość zabudowy dla garaży - do 6,0 metrów,

   g) dla budynków mieszkalnych dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°, z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn itp.,

   h) dla budynków gospodarczych, garaży oraz altan - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci co najmniej 25°,

i) zagospodarowanie terenu urządzoną zielenią ozdobną i izolacyjną,

j) szerokość dróg komunikacji wewnętrznej min. 4,0 m.

2. Obsługa komunikacyjna terenu powiązana jest z publicznym układem komunikacyjnym dróg gminnych znajdującym się poza obszarem opracowania planistycznego.

§ 18. 1. Dla wyznaczonego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1RZM** ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:

1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu w odległości 3,0 m istniejącej drogi gminnej znajdującej się poza obszarem opracowania planistycznego i w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem oraz 7,0 m od osi istniejącej napowietrznej linii SN, szerokość pasa technologicznego terenu napowietrznej linii SN wynosi 14,0 m,

b) ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,80,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,60 w odniesieniu do działki budowlanej,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,40 w odniesieniu do działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych nie powinna przekroczyć 11,5 m i trzech kondygnacji,

e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i wiat - do 9,0 metrów,

f) maksymalna wysokość zabudowy dla garaży - do 6,0 metrów,

g) maksymalna wysokość dla budowli rolniczych 15,0 m,

h) dla budynków mieszkalnych dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn itp., oraz z dopuszczeniem jak lit. i,

i) dla budynków gospodarczych, garaży oraz altan - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci co najmniej 25°, dopuszcza się dachy jednospadowe, płaskie o spadku od 6° do 15°,

j) zagospodarowanie terenu urządzoną zielenią ozdobną i izolacyjną.

2. Obsługa komunikacyjna terenu powiązana jest z publicznym układem komunikacyjnym dróg gminnych znajdującym się poza obszarem opracowania planistycznego.

Rozdział IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z uchwaleniem miejscowego planu, pobieranej jednorazowo w momencie zbycia nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia w którym plan miejscowy stanie się obowiązujący, w wysokości 30% dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** i **1RZM**.

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

§ 21. 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 XXXII/152/26
Rady Gminy Pielgrzymka
z dnia 28 maja 2026 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik graficzny nr 1

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XXXII/152/26

Rady Gminy Pielgrzymka

z dnia 28 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Pielgrzymka po przeprowadzeniu konsultacji społecznych

Po przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Pielgrzymka** oraz udostępnieniu do publicznego wglądu **od dnia 8 kwietnia 2026 r. do dnia 8 maja 2026 r.** - nie wniesiono uwag do projektu planu. Zatem rozpatrzenie uwag staje się bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3 do uchwały nr XXXII/152/26

Rady Gminy Pielgrzymka

z dnia 28 maja 2026 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w związku z art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami) i art. 216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2025 poz. 1483 ze zmianami), Rada Gminy Pielgrzymka rozstrzyga, co następuje:

Przepisy zawarte w projekcie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Pielgrzymka** nie przewidują realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej będą w całości finansowane ze środków pozabudżetowych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXII/152/26

Rady Gminy Pielgrzymka

z dnia 28 maja 2026 r.

Zalacznik4.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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

zgodne z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) do uchwały Nr XXXII/152/26 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Pielgrzymka

***

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Pielgrzymka została przygotowana w trybie art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Celem zmiany planu jest zmiana ustaleń dotycząca przeznaczenia terenu obecnie rolnego pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojąca i bliźniaczą oraz nową zabudowę zagrodową.

Przedmiotowa zmiana planu została opracowana na podstawie uchwały Nr XXII/106/25 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 25 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Pielgrzymka i umożliwi właścicielom lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

W wyniku realizacji wymienionej wyżej uchwały został sporządzony projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Pielgrzymka.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu pismem WSI.411.311.2025.KM z dnia 17.10.2025 r. uzgodnił zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany planu. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Złotoryi Postanowieniem ZNS.9022.5.4.2025.AS z dnia 31.10.2025 r. uznał, że brak jest podstaw prawnych do uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany planu, ponieważ obszar opracowania jest mniejszy niż 4 ha.

Ustalenia planu określają m.in. przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zasady ochrony środowiska i zasady ładu przestrzennego oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Lokalizacja nowej zabudowy przyczyni się do poprawy stanu zagospodarowania obszaru objętego planem mając za paradygmat ład przestrzenny.

Treść planu jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Plan nie określa ze względu na niewystępowanie poniższych zagadnień w obszarze objętym ustaleniami planu:

1) terenów objętych ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody;

2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

5) obszarów wymagających przekształceń, w tym rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,

6) obszarów i terenów górniczych.

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują również dobra kultury współczesnej oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4:

1.W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, zasad, formy i gabarytów obiektów, wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju w odniesieniu do nowej zabudowy w obszarze osiedleńczym wsi Pielgrzymka i zachowania proporcji obszarów zabudowanych i wolnych od zabudowy z poszanowaniem zasad ochrony środowiska;

3) walory architektoniczne i krajobrazowe w ustaleniach dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym określenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz lokalizacji urządzeń technicznych;

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu w aspekcie ograniczenia hałasu, stosowania niskoemisyjnych źródeł ciepła, prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, kształtowanie zieleni w postaci kompozycji z drzew, krzewów i powierzchni trawiastych;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie nakazów i zakazów w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Proboszczów tożsamej ze strefą ochrony nawarstwień archeologicznych;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej;

7) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez respektowanie ograniczeń przestrzennych wynikających z sąsiedniego zagospodarowania;

8) prawo własności poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny pod zabudowę, w relacji do istniejącego układu publicznych dróg gminnych;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wprowadzenia ustaleń dotyczących ochrony środowiska oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej;

10) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie obsługi komunikacyjnej terenu objętego projektem planu;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń oraz powiadomienie sołtysa wsi Pielgrzymka, ogłoszenie na stronie internetowej Urzędu Gminy Pielgrzymka oraz ogłoszenie w lokalnej prasie Gazecie Piastowskiej:

- w sposób określony w art. 8h ust. 1 o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego,

- o rozpoczęciu konsultacji społecznych i przeprowadzeniu konsultacji społecznych,

- możliwości zapoznania się z niezbędna dokumentacją planistyczną, zarówno w formie papierowej jak i elektronicznej,

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych z uwzględnieniem wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);

14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zgodnie z zasadami określonymi w treści uchwały z wykorzystaniem istniejącego uzbrojenia terenu w sieć wodociągową w tym do celów przeciwpożarowych;

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - ustalenia miejscowego planu nie dotyczą inwestycji mającej wpływ na poważną awarię;

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - teren planowanej inwestycji jest położony na gruntach rolnych niskich klas bonitacyjnych RIVb, oraz gruntach RIIIb, dla których wyznaczono funkcje zabudowy rolniczej zagrodowej;

2.Ustalając nowe przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wójt Gminy Pielgrzymka ważył 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.

3.W przypadku lokalizowania nowej zabudowy w projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, oraz walory ekonomiczne przestrzeni dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, umożliwiając przemieszczenie się pieszych i rowerzystów.

4.Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza oraz nowa zabudowa zagrodowa wraz z urządzeniami towarzyszącymi zostanie zlokalizowana na terenach osiedleńczych wsi Pielgrzymka sąsiadujących z istniejąca zabudową, zgodnie z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pielgrzymka" przyjętego uchwałą Rady Gminy Pielgrzymka Nr XXXVI/199/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

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 zainteresowanych mieszkańców Pielgrzymki.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

1. W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Pielgrzymki nie wykazano wpływu na finanse gminy. Tereny przeznaczone pod nową zabudowę na obszarze objętym projektem planu przy założeniu całkowitego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, wygenerują dochody z tytułu podatku od gruntów, budynków i od budowli.

2. W zakresie inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych gminy nie prognozuje się wydatków.

W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) ogłoszono w prasie miejscowej „Gazecie Piastowskiej" w dniu 8 października 2025 r. oraz w Biuletynie Informacji Publicznej https://bip.pielgrzymka.biz/kategorie/107-obwieszczenia/artykuly/1438-obwieszczenie-wojta-gminy-pielgrzymka?lang=PL oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego;

3) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

4) wystąpiono o opinie i uzgodnienia dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia;

5) rozpoczęto konsultacje społeczne w dniu 8 kwietnia 2026 r. w "Gazecie Piastowskiej" od 8 kwietnia 2026 r. do 8 maja 2026 r. w formie zbierania uwag, spotkania otwartego, które odbyło się w dniu 17 kwietnia 2026 r. oraz dyżuru projektanta w dniu 17 kwietnia 2026 r. w godzinach od 14:00 do 14:30;

7) przeprowadzono konsultacje społeczne w wyniku których nie złożone zostały żadne uwagi do projektu planu miejscowego;

8) przedłożono Radzie Gminy Pielgrzymka projekt mpzp do uchwalenia wraz z raportem z przeprowadzonych konsultacji społecznych.

Spotkanie konsultacyjne odbyło się w obiekcie dostosowanym do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z zasadami dostępności architektonicznej. W celu zapewnienia dostępności komunikacyjnej zastosowano środki multimedialne umożliwiające udział osobom ze szczególnymi potrzebami.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu 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 zmianami) po uzgodnieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Złotoryi, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Pielgrzymki Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Złotoryi zaopiniowali projekt zmiany miejscowego planu.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

Po spełnieniu wymagań proceduralnych i prawnych plan został przedstawiony Radzie Gminy Pielgrzymka w miesiącu maju 2026 r. do uchwalenia.

Wójt Gminy Pielgrzymka

Tomasz Sybis