UCHWAŁA NR XXXIV/167/26
RADY GMINY PIELGRZYMKA

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Pielgrzymka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XLIX/433/24 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Pielgrzymka, Rada Gminy Pielgrzymka uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Plan Ogólny Gminy Pielgrzymka", zwany dalej „planem ogólnym".

2. Plan ogólny obejmuje obszar gminy Pielgrzymka w jej granicach administracyjnych.

§ 2. Plan ogólny w postaci danych przestrzennych stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pielgrzymka.

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

Przewodniczący Rady

Jarosław Pisarski

Załącznik do uchwały nr XXXIV/167/26

Rady Gminy Pielgrzymka

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Zalacznik1.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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr XXXIV/167/26 z dnia 27 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Pielgrzymka

***

Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwala plan ogólny gminy.

Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Prace nad sporządzeniem planu ogólnego gminy Pielgrzymka zostały podjęte na podstawie uchwały Nr XLIX/433/24 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Pielgrzymka.

Plan ogólny gminy jest aktem prawa miejscowego. Jego ustalenia, w zakresie określonym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowić będą podstawę kształtowania polityki przestrzennej gminy oraz będą uwzględniane przy sporządzaniu i zmianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Zakres projektu planu ogólnego określają przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, wraz z późniejszymi zmianami.

Projekt planu ogólnego gminy Pielgrzymka sporządzono w formie danych przestrzennych, w postaci dokumentu elektronicznego GML, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi danych przestrzennych dla aktów planowania przestrzennego.

Do projektu planu ogólnego sporządzono uzasadnienie, którego część tekstowa zawiera wyjaśnienia wymagane art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Integralną część uzasadnienia stanowi część graficzna sporządzona w skali 1:10 000, w postaci elektronicznej, w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Celem sporządzenia planu ogólnego gminy Pielgrzymka jest zastąpienie dotychczasowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pielgrzymka oraz stworzenie nowych, wynikających ze zreformowanego systemu planowania przestrzennego, wiążących ram dla dalszego rozwoju przestrzennego gminy.

Prace poprzedzające sporządzenie projektu planu ogólnego

Wójt Gminy Pielgrzymka zapewnił możliwość składania wniosków do planu ogólnego. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego zostało opublikowane w „Gazecie Piastowskiej" w dniu 19 grudnia 2024 r., a termin składania wniosków określono do dnia 24 stycznia 2025 r. Następnie, w dniu 30 stycznia 2025 r., Wójt Gminy Pielgrzymka ponownie ogłosił dodatkowe zbieranie wniosków, ustalając termin ich składania do dnia 31 marca 2025 r.

W ramach szerokiego informowania mieszkańców o nowym systemie planowania przestrzennego w dniu 11 marca 2025 r. w Urzędzie Gminy Pielgrzymka odbyło się spotkanie dotyczące planu ogólnego z przedsiębiorcami i rolnikami, z udziałem władz gminy oraz projektantów planu. Przygotowano również broszurę informacyjną dotyczącą planu ogólnego.

We wrześniu i październiku 2025 r. zorganizowano ponadto spotkania z mieszkańcami w Czaplach, Nowej Wsi Grodziskiej, Pielgrzymce, Proboszczowie i Twardocicach. Przedstawiono na nich wyniki analizy złożonych wniosków, zasady lokalizacji stref planistycznych obejmujących zabudowę mieszkaniową oraz zasady wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy.

Łącznie przeanalizowano 200 wniosków złożonych przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości na terenie gminy Pielgrzymka. Sporządzono ich wykaz oraz mapę ilustrującą rozmieszczenie wniosków w poszczególnych obrębach geodezyjnych. Przy ich rozpatrywaniu uwzględniono w szczególności istniejące

zagospodarowanie, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, położenie nieruchomości w strukturach osadniczych poszczególnych wsi oraz możliwość objęcia terenów obszarem uzupełnienia zabudowy.

Zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej

Przy sporządzaniu planu ogólnego gminy Pielgrzymka przyjęto jako podstawowe zasady zachowanie ładu przestrzennego, racjonalne gospodarowanie przestrzenią, kontynuację istniejących struktur osadniczych, ochronę terenów rolnych i otwartych oraz przeciwdziałanie nieuzasadnionemu rozpraszaniu zabudowy.

Profile funkcjonalne stref planistycznych oparto w pierwszej kolejności na ustaleniach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącym sposobie zagospodarowania oraz uwarunkowaniach przestrzennych poszczególnych miejscowości.

Gmina Pielgrzymka nie posiada pełnego pokrycia obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Z tego względu szczególnego znaczenia nabrało prawidłowe wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy oraz stref planistycznych umożliwiających racjonalne uzupełnianie istniejących struktur osadniczych.

Gmina posiada czytelny, historycznie ukształtowany układ przestrzenny, obejmujący zabudowane struktury osadnicze wsi: Czaple, Jastrzębnik, Nowa Wieś Grodziska, Pielgrzymka, Nowe Łąki, Proboszczów, Sędzimirów, Twardocice i Wojcieszyn. Dominującym elementem tych struktur jest zabudowa zagrodowa, uzupełniana zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową, produkcyjną oraz obiektami obsługi rolnictwa.

Zgodnie z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy planistyczne umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wyznaczono w pierwszej kolejności na obszarach, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przewidują możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

Nowe tereny strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ koncentrowano przede wszystkim w obrębie istniejących struktur osadniczych i w lukach istniejącej zabudowy, uwzględniając dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną oraz rzeczywiste zagospodarowanie terenu.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

W ramach sporządzania planu ogólnego wykonano wymagane przepisami obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SW, SJ i SZ.

Obliczenia przeprowadzono na podstawie danych demograficznych, prognozy liczby ludności oraz analizy rzeczywistego charakteru istniejącej zabudowy i wielkości działek występujących na terenie gminy.

Analiza wykazała specyficzny, wiejski charakter struktury osadniczej gminy, w której dominują stosunkowo duże działki siedliskowe i budowlane oraz ekstensywna zabudowa jednorodzinna i zagrodowa.

Przyjęte rozwiązania planistyczne umożliwiają zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gminy, przy jednoczesnym ograniczeniu nieuzasadnionego rozszerzania terenów budowlanych poza istniejące struktury osadnicze.

Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego

Przy sporządzaniu planu ogólnego przeanalizowano i uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy określone w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględniono w szczególności politykę przestrzenną gminy, ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, uwarunkowania środowiskowe i krajobrazowe, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zasoby wodne, grunty rolne i leśne, udokumentowane złoża kopalin i tereny górnicze, zabytki i historyczne układy ruralistyczne, istniejącą i planowaną infrastrukturę społeczną, komunikacyjną i techniczną oraz uwarunkowania związane z lokalizacją odnawialnych źródeł energii.

Analiza wykazała, że rozwiązania przyjęte w planie ogólnym uwzględniają ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego w zakresie odnoszącym się do obszaru gminy

Pielgrzymka oraz nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Szczególną uwagę poświęcono ochronie walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy, w tym rezerwatu przyrody Ostrzyca Proboszczowicka i Obszaru Chronionego Krajobrazu Ostrzyca Proboszczowicka, ochronie historycznych układów ruralistycznych i zespołów pałacowo-parkowych oraz zachowaniu terenów otwartych.

Uwzględniono również uwarunkowania związane z zagrożeniem powodziowym w zlewni rzeki Skory i jej dopływów, w tym doświadczenia związane z powodzią z września 2024 r. oraz działania i zamierzenia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dotyczące poprawy bezpieczeństwa powodziowego.

Opiniowanie i uzgadnianie projektu

Projekt planu ogólnego został poddany wymaganym przepisami czynnościom opiniowania i uzgadniania z właściwymi organami i instytucjami.

Stanowiska uzyskane w toku procedury zostały szczegółowo przeanalizowane, a projekt odpowiednio skorygowano w zakresie wynikającym z uzyskanych opinii i uzgodnień.

W szczególności uwzględniono wymagania związane z ochroną wód i terenów zagrożonych powodzią oraz ochroną zabytków i historycznych struktur przestrzennych. Dokonano odpowiednich korekt dotyczących terenów położonych w sąsiedztwie rzeki Skory i jej dopływów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów objętych ochroną konserwatorską oraz obszarów związanych z występowaniem udokumentowanych złóż kopalin i działalnością górniczą.

Konsultacje społeczne

Zgodnie z art. 13i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu ogólnego gminy Pielgrzymka wraz z dokumentacją strategicznej oceny oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym.

Konsultacje przeprowadzono w okresie **od 8 lipca 2026 r. do 5 sierpnia 2026 r.**

Projekt planu ogólnego oraz prognozę oddziaływania na środowisko udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pielgrzymka. Informację o konsultacjach zamieszczono również na stronie internetowej gminy oraz w lokalnej „Gazecie Piastowskiej" w dniu 8 lipca 2026 r. Ogłoszenie przekazano ponadto sołtysom dziewięciu sołectw gminy Pielgrzymka w celu wywieszenia na tablicach ogłoszeń.

W ramach konsultacji społecznych przeprowadzono:

- zbieranie uwag w terminie od 8 lipca 2026 r. do 5 sierpnia 2026 r.,

- dyżur projektanta planu ogólnego w dniu 24 lipca 2026 r.,

- spotkanie otwarte w dniu 24 lipca 2026 r.

Podczas dyżuru projektanta omawiano przede wszystkim indywidualne sprawy dotyczące konkretnych nieruchomości, możliwości objęcia ich strefami SJ lub SZ, przebiegu obszaru uzupełnienia zabudowy oraz znaczenia ustaleń planu ogólnego dla przyszłych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy.

Spotkanie otwarte poprzedziła kompleksowa prezentacja projektu planu ogólnego. Omówiono reformę systemu planowania przestrzennego, charakter prawny planu ogólnego, zasady wyznaczania stref planistycznych, profile funkcjonalne, gminne standardy urbanistyczne, ograniczenia w zakresie wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz znaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Rozpatrzenie uwag

Do dnia 5 sierpnia 2026 r. do Urzędu Gminy Pielgrzymka wpłynęły **23 uwagi** złożone przez interesariuszy, w tym mieszkańców, właścicieli nieruchomości oraz podmioty gospodarcze.

Uwagi dotyczyły przede wszystkim sposobu wyznaczenia stref planistycznych, możliwości objęcia poszczególnych nieruchomości strefami SJ, SZ, SR lub SU, przebiegu obszaru uzupełnienia zabudowy, funkcji rolniczych i usługowych oraz możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii.

Po szczegółowej analizie wszystkich zgłoszonych uwag:

- **17 uwag uwzględniono w całości – ok. 74%,**

- **2 uwagi uwzględniono częściowo – ok. 9%,**

- **4 uwag nie uwzględniono – ok. 17%.**

Łącznie **19 spośród 23 uwag, tj. ok. 83%, zostało uwzględnionych w całości lub częściowo**.

Przy rozpatrywaniu uwag analizowano istniejący sposób zagospodarowania nieruchomości, ich położenie względem istniejących struktur osadniczych, obszaru uzupełnienia zabudowy, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wydane decyzje o warunkach zabudowy, uwarunkowania rolne, środowiskowe i krajobrazowe oraz ograniczenia wynikające z obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

W przypadkach, w których nieruchomości stanowiły naturalne uzupełnienie istniejącej zabudowy, dokonano odpowiednich korekt granic stref planistycznych i obszaru uzupełnienia zabudowy. Część uwag uwzględniono wyłącznie w odniesieniu do fragmentów nieruchomości pozostających w bezpośrednim związku z istniejącą strukturą osadniczą, pozostawiając ich głębsze, niezabudowane części w strefach rolniczych lub otwartych.

Uwzględniono również uzasadnione postulaty dotyczące funkcji rolniczych, usługowych i gospodarczych, jeżeli odpowiadały istniejącemu albo racjonalnie kształtowanemu sposobowi zagospodarowania. Dotyczyło to między innymi terenów funkcjonalnie związanych z gospodarstwami rolnymi, funkcji usługowej zespołu pałacowego w Proboszczowie, terenów usługowych w Pielgrzymce oraz niewielkiej produkcji wina mieszczącej się w profilu funkcjonalnym właściwej strefy.

Nie uwzględniono natomiast postulatów prowadzących do nieuzasadnionego rozszerzania zabudowy na niezabudowane tereny rolne i otwarte położone poza ukształtowanymi strukturami osadniczymi, a także postulatów dotyczących nowych wielkopowierzchniowych elektrowni fotowoltaicznych i wiatrowych w strefach otwartych SO, jeżeli pozostawały one w sprzeczności z przyjętymi zasadami ochrony krajobrazu i terenów otwartych.

Wpływ konsultacji na ostateczny projekt planu ogólnego

Konsultacje społeczne miały rzeczywisty wpływ na ostateczny kształt projektu planu ogólnego gminy Pielgrzymka. W wyniku rozpatrzenia uwag dokonano szeregu lokalnych korekt granic stref planistycznych, profili funkcjonalnych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy.

Wprowadzane zmiany oparto na zasadzie kontynuacji i uzupełniania istniejących struktur osadniczych, racjonalnego wykorzystania terenów już zurbanizowanych i wyposażonych w infrastrukturę, ochrony terenów rolnych i otwartych, ograniczania rozpraszania zabudowy oraz dostosowania funkcji terenów do rzeczywistego sposobu ich użytkowania.

Zmiany wynikające z uwzględnienia uwag mają w przeważającej części charakter lokalnych korekt dostosowujących projekt do istniejącego zagospodarowania oraz ukształtowanych struktur osadniczych. Jednocześnie utrzymano podstawowe założenia projektu, w tym zasadę ochrony terenów otwartych i krajobrazu przed rozproszoną lokalizacją nowych wielkopowierzchniowych instalacji odnawialnych źródeł energii.

Uwzględnienie uwag nie oznacza automatycznie konieczności ponowienia całej procedury planistycznej. Zgodnie z art. 13j ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakres ewentualnego ponowienia czynności proceduralnych ocenia się w odniesieniu do charakteru i zasięgu konkretnych zmian, a czynności ponawia się wyłącznie w niezbędnym zakresie i w odniesieniu do części projektu objętej zmianą.

Wprowadzone po konsultacjach korekty zostały przeanalizowane pod kątem ich charakteru i zasięgu oraz wcześniejszych stanowisk właściwych organów. Zmiany te nie naruszają zasadniczej struktury funkcjonalno-przestrzennej projektu planu ogólnego, mają przede wszystkim charakter lokalny i pozostają podporządkowane uwarunkowaniom, które były przedmiotem przeprowadzonych wcześniej czynności opiniowania i uzgadniania.

Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko

Konsultacje społeczne prowadzono łącznie dla projektu planu ogólnego gminy Pielgrzymka oraz dokumentacji strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zainteresowani mieli możliwość zapoznania się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz składania uwag odnoszących się zarówno do rozwiązań planistycznych, jak i ich potencjalnych skutków środowiskowych.

W zgłoszonych uwagach nie wyodrębniła się odrębna grupa postulatów odnoszących się wyłącznie do prognozy oddziaływania na środowisko. Zagadnienia środowiskowe występowały jednak w uwagach dotyczących lokalizacji odnawialnych źródeł energii, ochrony terenów otwartych, rolniczych i krajobrazowych oraz sposobu kształtowania nowej zabudowy i zostały uwzględnione przy analizie poszczególnych postulatów.

Podsumowanie

Wójt Gminy Pielgrzymka sporządził raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności informacje o zastosowanych formach konsultacji, przebiegu spotkania otwartego i dyżuru projektanta, wyniki zbierania uwag, sposób ich rozpatrzenia oraz wpływ konsultacji na ostateczny kształt projektu.

Integralną część dokumentacji konsultacji stanowią wykaz 23 uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem, protokół ze zbierania uwag, protokół ze spotkania otwartego z dnia 24 lipca 2026 r., protokół z dyżuru projektanta z dnia 24 lipca 2026 r., listy obecności oraz dokumentacja przeprowadzonych czynności konsultacyjnych.

W wyniku przeprowadzonej procedury sporządzono projekt planu ogólnego gminy Pielgrzymka, który tworzy spójne ramy dla dalszego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, uwzględniając istniejące zagospodarowanie, potrzeby rozwojowe mieszkańców i przedsiębiorców, uwarunkowania demograficzne, środowiskowe, krajobrazowe, kulturowe i infrastrukturalne oraz wymogi ochrony ładu przestrzennego.

Przyjęte rozwiązania umożliwiają dalszy rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych, gospodarczych i rolniczych, przy jednoczesnym ograniczaniu rozpraszania zabudowy, ochronie terenów otwartych, rolnych i cennych krajobrazowo oraz zachowaniu historycznie ukształtowanych struktur osadniczych poszczególnych miejscowości.

Wobec przeprowadzenia wymaganych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czynności proceduralnych oraz zakończenia konsultacji społecznych i rozpatrzenia zgłoszonych uwag, projekt planu ogólnego gminy Pielgrzymka przedkłada się Radzie Gminy Pielgrzymka celem uchwalenia.

Po uchwaleniu planu ogólnego uchwała wraz z dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana Wojewodzie Dolnośląskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a uchwała podlegać będzie ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Pielgrzymka jest zasadne.