UCHWAŁA nr XXXVI/180/26
RADY GMINY PIELGRZYMKA

z dnia 29 października 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zmianami) w związku z art. 67 ust. 4 pkt 1 i ust. 5 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 z późn. zmianami) a także w związku z uchwałą Nr XXX/136/26 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 26 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Proboszczów, 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 Proboszczów, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni **1,2315 ha**, w tym:

1) obszar nr 1 o pow. **0,4050 ha**;

2) obszar nr 2 o pow. **0,8265 ha**.

3. Granice obszarów objętych planem określają rysunki planu stanowiące **załączniki nr 1** i **nr 2** do niniejszej uchwały- stanowiące część graficzną zmiany miejscowego plan.

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

1) **załącznik nr 1** – rysunek planu stanowiący część graficzną planu dla obszaru nr 1, 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,

   d) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **1RZM**,

   e) wymiarowanie odległości w metrach,

   f) pozostałe oznaczenia stanowią oznaczenia informacyjne;

2) **załącznik nr 2** – rysunek planu stanowiący część graficzną planu dla obszaru nr 2, 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,

   d) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **2RZM**,

   e) wymiarowanie odległości w metrach,

   f) pozostałe oznaczenia stanowią oznaczenia informacyjne;

3) **załącznik nr 3** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu po przeprowadzeniu konsultacji społecznych;

4) **załącznik nr 4** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

5) **załącznik nr 5** - dane przestrzenne tworzone do aktu, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Załączniki Nr 3, 4 i 5 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, 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) sposób i termin 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 zagadnień w obszarze objętym planem:

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

2) zasad ochrony z dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;

5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

3. W obszarach objętych planem nie występują dobra kultury współczesnej ani obszary przestrzeni publicznych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określono w ustaleniach szczegółowych zmiany planu.

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

1) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której 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 inne niż podstawowe, dopuszczone na danym terenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie powoduje konfliktów z jego funkcją;

6) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub zagospodarowania terenu, w szczególności sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki retencyjne, dojścia, dojazdy, place manewrowe, miejsca 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 wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

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

   a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) okapów, gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy, loggii, schodów zewnętrznych, pochylni, ganków i zadaszeń wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;

10) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu ścieków, odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz, ciepło, zapewnieniu łączności publicznej oraz gospodarce odpadami;

11) **powierzchni biologicznie czynnej -** należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych;

12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy określaną zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie posiadają jednakowy kąt nachylenia, a kalenica jest usytuowana w osi lub osiach głównej bryły budynku;

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

15) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć część budynku znajdującą się bezpośrednio pod dachem, zawierającą pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi;

16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy powszechnie obowiązującego prawa.

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

§ 6. 1. **Przedmiotem ustaleń planu** są zagadnienia związane z przeznaczeniem obszaru pod teren zabudowy zagrodowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi i obiektami budowlanymi towarzyszącymi.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

   a) **1RZM** o powierzchni 0,4050 ha,

   b) **2RZM** o powierzchni 0,8265 ha.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RZM** i **2RZM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w zakresie zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej związanej z gospodarstwem rolnym;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi agroturystyczne realizowane w ramach gospodarstwa rolnego,

b) budynki gospodarcze, garażowe związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,

c) obiekty i urządzenia służące produkcji rolnej oraz obsłudze gospodarstwa rolnego,

d) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

e) dojścia, dojazdy i miejsca postojowe,

f) zieleń urządzona, zadrzewienia i zakrzewienia,

g) urządzenia i instalacje wykorzystujące energię promieniowania słonecznego, na zasadach określonych w §11 ust. 2 pkt 8.

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

1) nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) geometrię, pokrycie oraz kolorystykę dachów należy kształtować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu oraz zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego;

4) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych imitujących materiały naturalne;

5) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach ceglastym, grafitowym lub brązowym lub ich odcieniach, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;

6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej;

2) uciążliwość prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;

3) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie gminy;

4) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;

5) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję hałasu do poziomów określonych w przepisach odrębnych;

6) nakazuje się zachowanie i kształtowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;

7) terenom oznaczonym symbolami **1RZM** i **2RZM** ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) nakazuje się zagospodarowanie terenów niezabudowanych zielenią urządzoną lub innymi formami roślinności.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **1RZM** i **2RZM** zakazuje się chowu i hodowli zwierząt gospodarskich oraz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń służących prowadzeniu chowu i hodowli zwierząt.

3. Obszar objęty planem położony jest w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych PLGW600094, obowiązują przepisy odrębne.

4. Obszar objęty planem położony jest w granicach Jednolitej Części Wód Powierzchniowych „Skora od źródła do Gajowej” o kodzie RW600006138663; obowiązują przepisy odrębne.

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

1. W obszarach objętych planem nie występują obiekty ani tereny wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków ani stanowiska archeologiczne.

2. Tereny oznaczone symbolami **1RZM** i **2RZM** położone są poza historycznym układem ruralistycznym wsi Proboszczów oraz poza strefą ochrony konserwatorskiej nawarstwień archeologicznych "OW".

3. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem archeologicznym, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

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

1. Nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie terenów ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem nie występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wymagające ustalenia zakazu zabudowy.

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

1. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w formie podziemnej lub nadziemnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej poprzez:

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 retencjonowanie oraz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,

   b) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz do gruntu;

3) **sieć kanalizacji sanitarnej -** docelowo ustala się obsługę z systemu kanalizacji sanitarnej; do czasu jej realizacji dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych (szamb) oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) **sieć gazową -** docelowo z sieci dystrybucyjnej; dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;

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 realizację sieci w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych,

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

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

6) **sieć telekomunikacyjną -** obsługa w oparciu o istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne, w tym szerokopasmowe;

7) **zaopatrzenia w ciepło -** dopuszcza się stosowanie indywidualnych oraz zbiorczych systemów grzewczych, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy do 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **dopuszcza się realizację instalacji OZE -** dopuszcza się realizację instalacji OZE 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 -** odpady komunalne należy gromadzić w sposób selektywny w szczelnych pojemnikach i kontenerach, zlokalizowanych w granicach działek budowlanych, z zapewnieniem ich odbioru zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnym systemem gospodarki odpadami.

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

1) dopuszcza się zachowanie, przebudowę oraz rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci oraz realizację nowych odcinków w ramach zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych wyznacza się pasy technologiczne, o następujących szerokościach:

1) dla linii napowietrznych nN 0,4 kV - 7,0 m (po 3,5 m po obu stronach od osi linii),

2) dla linii kablowych SN i nN 0,4kV- 0,5 m (po 0,25 m po obu stronach od osi linii).

5. Wyznaczenie pasów technologicznych nie wyłącza terenu z możliwości zagospodarowania, może jednak wprowadzać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

6. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązuje w szczególności zakaz:

1) lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli mogłyby zagrażać bezpieczeństwu lub funkcjonowaniu sieci;

2) sadzenia roślinności wysokiej oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym;

3) wykonywania nasadzeń i robót ziemnych sprzecznych z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i eksploatacji sieci.

§ 12. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się, że obsługę komunikacyjną terenów objętych planem stanowi projektowany układ komunikacji wewnętrznej oraz projektowane place manewrowe. Zewnętrzny układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne powiatowe i gminne zlokalizowane poza obszarem planu.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie nieruchomości, w ilości nie mniejszej niż:

a) dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy zagrodowej z funkcją usługową, w tym usługami agroturystycznymi – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów osób z niepełnosprawnościami zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych oraz urządzeń towarzyszących na terenie własnej nieruchomości, w tym miejsc postojowych dla pojazdów rolniczych w przypadku zabudowy zagrodowej, w liczbie dostosowanej do charakteru prowadzonej działalności oraz potrzeb inwestycji.

§ 13. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

1. Obszar objęty planem położony jest poza obszarami i terenami górniczymi.

2. Obszar objęty planem położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

3. W obszarach objętych planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym ani w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów, o ile nie jest sprzeczny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1RZM** i **2RZM**.

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

1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 4,0 m od granic działek stanowiących linie rozgraniczające oraz 3,0 m od doziemnej sieci telekomunikacyjnej;

2) nakazuje się uwzględnienie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy lub zmiany przebiegu na zasadach określonych w § 11;

3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 - 0,8,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zabudowy zagrodowej z funkcją usługową – 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy zagrodowej z funkcją usługową – 40%,

4) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 12,0 m i dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;

5) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich – 15,0 m;

6) maksymalna wysokość budowli rolniczych – 20,0 m, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;

7) ustala się następującą geometrię dachów:

a) dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci od 20° do 45°,

c) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów infrastruktury technicznej.

2. Obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się z przyległych dróg publicznych gminnych zlokalizowanych poza obszarem planu zgodnie z § 12 ust. 1.

Rozdział IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

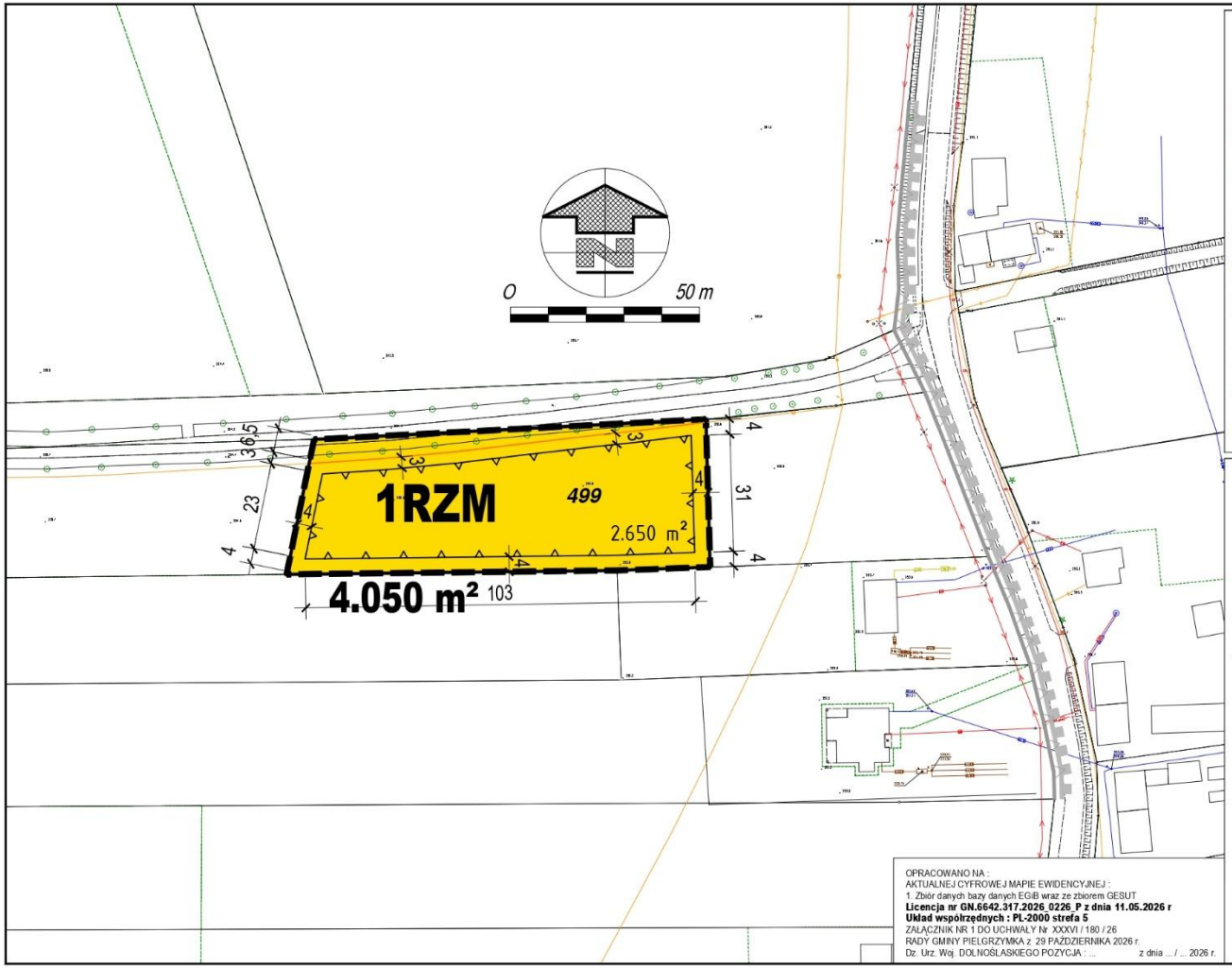
§ 16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z uchwaleniem niniejszego planu, pobieraną w przypadku zbycia nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia, w którym niniejszy plan miejscowy stał się obowiązujący, w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami **1RZM** i **2RZM**.

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

§ 18. 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



OPRACOWANO NA :
AKTUALNEJ CYFROWEJ MAPIE EWIDENCYJNEJ :
1. Zbiór danych bazy danych EGiB wraz ze zbiorem GESUT
Licencja nr GN.6642.317.2026_0226_P z dnia 11.05.2026 r
Układ współrzędnych : PL-2000 strefa 5
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY Nr XXXVI / 180 / 26
RADY GMINY PIELGRZYMKA z 29 PAŹDZIERNIKA 2026 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLĄSKIEGO POZYCJA : ... z dnia .... / ... 2026 r.

LEGENDA STUDIUM :

I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ PRZEZNACZENIU TERENU

Tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej:
- M-MN1 - jednorodzinnej - istniejące
- M-RM1 - rolniczej - istniejące
- M-RM2 - rolniczej - planowane

Tereny o wiodącej funkcji produkcji rolnej:
- R - rolne

Tereny zieleni:
- Z-ZL1 - leśne
- Z-ZL2 - przeznaczone do zalesienia
- Z-ZP2 - zieleni nieurządzonej (użytki zielone, zieleń izolacyjna)
- Z-WS - wód śródlądowych

Tereny o wiodącej funkcji gospodarczej:
- G-OZE1 - lokalizacji urządzeń i obiektów OZE - - farm fotowoltaicznych

Tereny komunikacji:
- K-DZ - dróg zbiorczych

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna:
- 20 kV - istniejące

Wodociągi:
- sieć wodociągowa

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY Nr XXXVI / 180 / 26
RADY GMINY PIELGRZYMKA
Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2026 r.



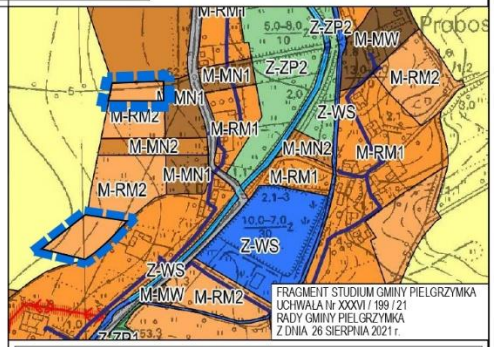
LEGENDA : *USTALENIA PLANU :*

- *GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM*
- *LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA*
- *NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY*
- *WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH*

PRZEZNACZENIE TERENÓW :
- RZM *TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ*

OZNACZENIA INFORMACYJNE :
- *SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA*
- 4.050m² *POWIERZCHNIA PLANU*
- 2.650m² *POWIERZCHNIA W LINIACH ZABUDOWY*

OZNACZENIA INFORMACYJNE POZA OBSZAREM PLANU :
- *STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI PROBOSZCZÓW*
- *STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ*



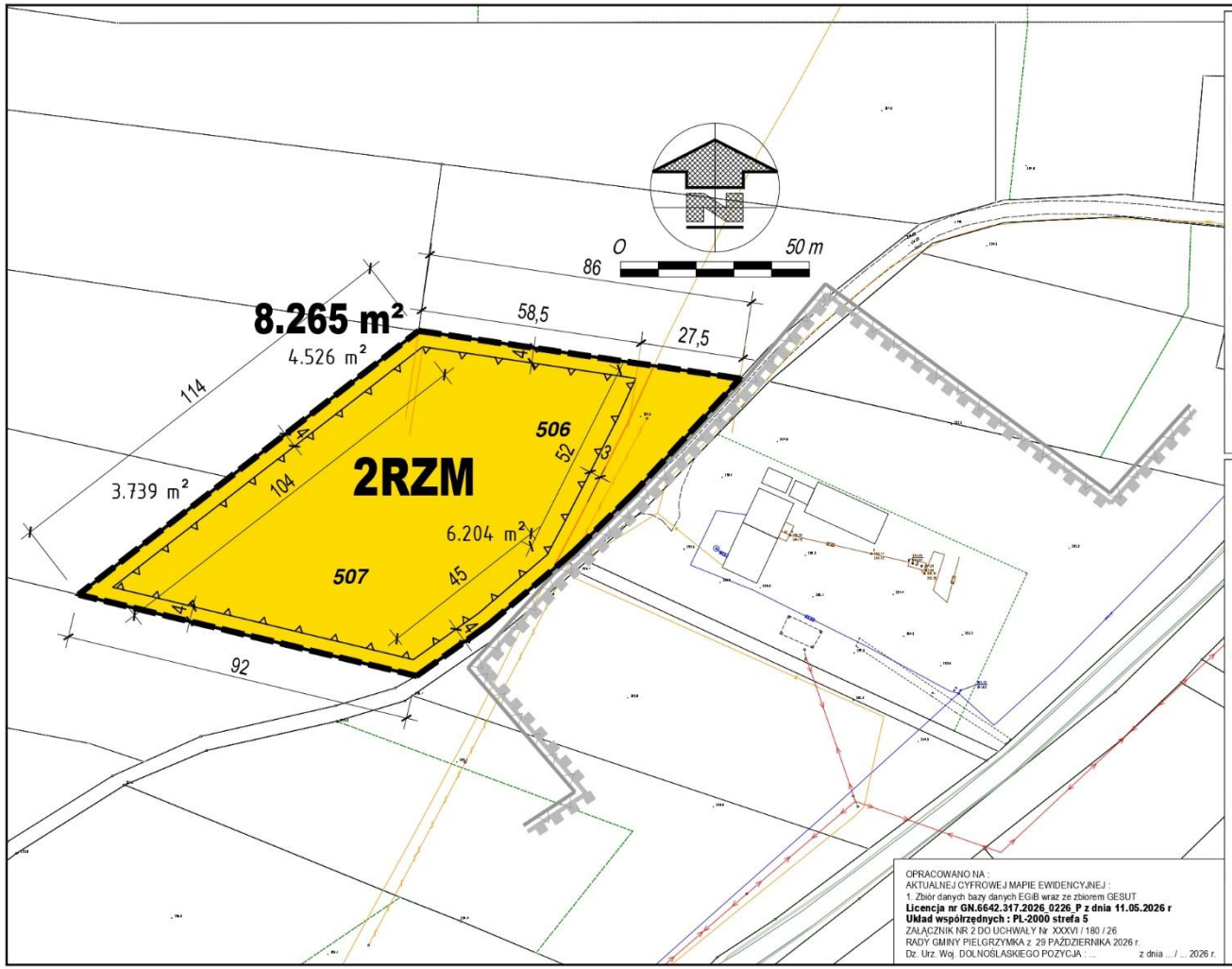
FRAGMENT STUDIUM GMINY PIELGRZYMKA
UCHWAŁA Nr XXXVI / 199 / 21
RADY GMINY PIELGRZYMKA
Z DNIA 26 SIERPNIA 2021 r.

GMINA PIELGRZYMKA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU NOWEJ ZABUDOWY
W OBRĘBIE PROBOSZCZÓW

CZĘŚĆ GRAFICZNA
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU

PAŹDZIERNIK 2026
UCHWALENIE
SKALA : 1 : 1 000



OPRACOWANO NA :
AKTUALNEJ CYFROWEJ MAPIE EWIDENCYJNEJ :
1. Zbiór danych bazy danych EGiB wraz ze zbiorem GESUT
Licencja nr GN.6642.317.2026_0226_P z dnia 11.05.2026 r
Układ współrzędnych : PL-2000 strefa 5
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY Nr XXXVI / 180 / 26
RADY GMINY PIELGRZYMKA z 29 PAŹDZIERNIKA 2026 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLASKIEGO POZYCJA : ... z dnia .... / ... 2026 r.

LEGENDA STUDIUM :

I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ PRZEZNACZENIU TERENU

Tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej:
- M-MN1 - jednorodzinnej - istniejące
- M-RM1 - rolniczej - istniejące
- M-RM2 - rolniczej - planowane

Tereny o wiodącej funkcji produkcji rolnej:
- R - rolne

Tereny zieleni:
- Z-ZL1 - leśne
- Z-ZL2 - przeznaczone do zalesienia
- Z-ZP2 - zieleni nieurządzonej (użytki zielone, zieleń izolacyjna)
- Z-WS - wód śródlądowych

Tereny o wiodącej funkcji gospodarczej:
- G-OZE1 - lokalizacji urządzeń i obiektów OZE - - farm fotowoltaicznych

Tereny komunikacji:
- K-DZ - dróg zbiorczych

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna:
- 20 kV - istniejące

Wodociągi:
- sieć wodociągowa

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY Nr XXXVI / 180 / 26
RADY GMINY PIELGRZYMKA
Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2026 r.



LEGENDA : *USTALENIA PLANU :*

- *GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM*
- *LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA*
- *NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY*
- *WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH*

PRZEZNACZENIE TERENÓW :

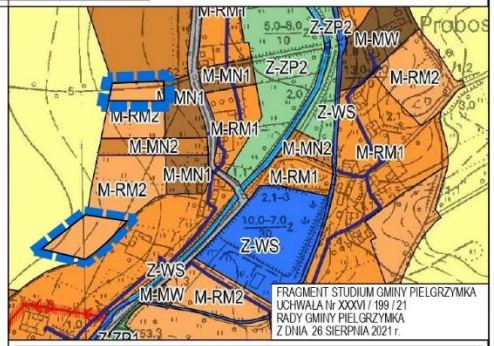
- RZM *TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ*

OZNACZENIA INFORMACYJNE :

- *SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA*
- 8.265m² *POWIERZCHNIA CZĘŚCI PLANU*
- 6.204m² *POWIERZCHNIA W LINIACH ZABUDOWY*

OZNACZENIA INFORMACYJNE POZA OBSZAREM PLANU :

- *STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI PROBOSZCZÓW*
- *STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ*



FRAGMENT STUDIUM GMINY PIELGRZYMKA
UCHWAŁA Nr XXXVI / 199 / 21
RADY GMINY PIELGRZYMKA
Z DNIA 26 SIERPNIA 2021 r.

GMINA PIELGRZYMKA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU NOWEJ ZABUDOWY W OBRĘBIE PROBOSZCZÓW

CZĘŚĆ GRAFICZNA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU

PAŹDZIERNIK 2026
UCHWALENIE
SKALA : 1 : 1 000

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/180/26

Rady Gminy Pielgrzymka

z dnia 29 października 2026 r.

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

Po przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Proboszczów** oraz udostępnieniu do publicznego wglądu **od dnia 22 lipca 2026 r. do dnia 22 sierpnia 2026 r. -** nie wniesiono 1 uwagę do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zmianami) Rada Gminy Pielgrzymka rozstrzyga, co następuje:

1. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej pismem z dnia 19 sierpnia 2026 r., uzupełnionej na wymaganym formularzu w dniu 1 września 2026 r., dotyczącej skreślenia § 8 ust. 2 projektu planu, ustanawiającego zakaz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich oraz lokalizacji służących temu budynków, budowli i urządzeń.

2. Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi.

1. Pismo z dnia 19 sierpnia 2026 r. zostało, po wezwaniu Wójta Gminy Pielgrzymka z dnia 25 sierpnia 2026 r., uzupełnione formularzem złożonym w dniu 1 września 2026 r. Pismem z dnia 9 września 2026 r. Wójt zwrócił się o określenie rodzaju i celu chowu, grup technologicznych, maksymalnej liczby zwierząt, obsady w DJP, podziału obsady pomiędzy działki, charakteru zabudowy, rodzaju obiektów, technologii utrzymania zwierząt, sposobu gospodarowania nawozami naturalnymi i ściekami, transportu oraz przestrzennego zakresu zamierzenia. W odpowiedzi z dnia 8 października 2026 r. składający uwagę wyjaśnił, że nie planuje samodzielnej chlewni ani terenu produkcji hodowlanej oznaczanego symbolem RZP. Wskazał, że działki nr 499, 506 i 507 mają służyć zabudowie zagrodowej o funkcji mieszkaniowej i gospodarczej, oznaczonej symbolem RZM, a zamierzenie dotyczy utrzymywania „kilku lub kilkunastu sztuk zwierząt gospodarskich" na własny użytek.

2. Mimo wezwania nie wskazano gatunku zwierząt, grup technologicznych, dokładnej maksymalnej liczby sztuk, obsady w DJP, podziału obsady pomiędzy poszczególne działki ani danych dotyczących obiektów, technologii chowu, sposobu gospodarowania nawozami naturalnymi i ściekami, transportu oraz usytuowania planowanych urządzeń. Określenie „kilka lub kilkanaście sztuk" nie pozwala ustalić rzeczywistej skali oddziaływania ani sformułować jednoznacznej i możliwej do zastosowania normy planistycznej.

3. Żądane skreślenie całego § 8 ust. 2 nie ograniczałoby dopuszczenia chowu do deklarowanej niewielkiej skali ani do własnego użytku. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego wiążącym także przyszłych właścicieli i użytkowników terenów, dlatego usunięcie zakazu mogłoby dopuścić działalność o zakresie szerszym niż opisany w wyjaśnieniach z dnia 8 października 2026 r.

4. Projekt planu sporządzono w celu umożliwienia zabudowy zagrodowej o funkcji mieszkaniowej i gospodarczej związanej z gospodarstwem rolnym, a nie lokalizacji obiektów produkcji zwierzęcej. W pierwotnym wniosku, na etapie zbierania wniosków ani podczas spotkania otwartego i dyżuru projektanta nie zgłoszono zamiaru prowadzenia chowu lub hodowli zwierząt. Obszary objęte planem przylegają do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, a dopuszczenie chowu bez określenia jego rodzaju i maksymalnej obsady mogłoby powodować konflikty przestrzenne oraz uciążliwości odorowe, sanitarne, akustyczne i komunikacyjne.

5. Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono przy założeniu obowiązywania zakazu chowu i hodowli zwierząt. Usunięcie § 8 ust. 2 zmieniłoby istotne założenie oceny środowiskowej projektu i wymagałoby ponownej oceny skutków tej zmiany. Ważąc prawo własności i interes składającego uwagę z interesem publicznym, ochroną warunków zamieszkania na terenach sąsiednich oraz ustaleniami prognozy, utrzymanie zakazu uznano za rozwiązanie proporcjonalne do celu planu.

Z powyższych względów Rada Gminy Pielgrzymka podzieliła przedstawioną w raporcie propozycję Wójta Gminy Pielgrzymka, pozostawiła § 8 ust. 2 projektu planu bez zmian i nie uwzględniła uwagi.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXVI/180/26

Rady Gminy Pielgrzymka

z dnia 29 października 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 2026 r. poz. 538 z późn. 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 2026 r. poz. 662 z późn. 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 z późn. zmianami), Rada Gminy Pielgrzymka rozstrzyga, co następuje:

Przepisy zawarte w projekcie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Proboszczów** 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 5 do uchwały nr XXXVI/180/26

Rady Gminy Pielgrzymka

z dnia 29 października 2026 r.

Zalacznik5.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 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 2026 r. poz. 538 z późn. zmianami) do uchwały Nr XXXVI/180/26 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia października 2026 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Proboszczów

1. Podstawa, cel i zakres opracowania

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Proboszczów przeprowadzono w trybie art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zmianami).

Plan umożliwia realizację zabudowy zagrodowej w zakresie zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej związanej z gospodarstwem rolnym, usług agroturystycznych oraz urządzeń służących produkcji roślinnej i obsłudze gospodarstwa. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz przyjęte założenia środowiskowe wprowadzono zakaz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich oraz lokalizacji służących temu budynków, budowli i urządzeń.

Zmiana planu została opracowana na podstawie uchwały Nr XXX/136/25 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 26 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Proboszczów.

Treść planu sporządzono zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). W planie określono przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, parametry zabudowy, obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną oraz stawkę planistyczną.

Plan nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, wymagań dla przestrzeni publicznych ani szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ zagadnienia te nie występują w obszarach objętych planem. Obszary te położone są poza terenami i obszarami górniczymi, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, obszarami osuwania się mas ziemnych, obszarowymi formami ochrony przyrody, historycznym układem ruralistycznym wsi Proboszczów oraz strefą ochrony konserwatorskiej nawarstwień archeologicznych „OW".

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu pismem WSI.411.127.2026.AGZ z dnia 9.06.2026 r. uzgodnił zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany planu. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Złotoryi Postanowieniem ZNS.9022.6.3.2026.AS z dnia 11.06.2026 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.

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) zasad ochrony z dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;

5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

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.

2. Przepisy przejściowe oraz zgodność z planem ogólnym i studium

Konsultacje społeczne projektu planu rozpoczęto w dniu 22 lipca 2026 r., a więc przed utratą mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Spełniona została przesłanka z art. 67 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, pozwalająca kontynuować procedurę po utracie mocy studium. Zgodnie z art. 67 ust. 5 tej ustawy w procedurze stosuje się ustalenia dotychczasowego studium. Projekt pozostaje zgodny z kierunkiem M-RM2 – tereny rolnicze planowane pod zabudowę zagrodową – określonym w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pielgrzymka", przyjętym uchwałą Nr XXXVI/199/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r.

Rada Gminy Pielgrzymka uchwałą Nr XXXIV/167/26 z dnia 27 sierpnia 2026 r. uchwaliła Plan Ogólny Gminy Pielgrzymka, ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2026 r. pod poz. 3800. Plan ogólny wszedł w życie 12 września 2026 r.

3. 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 - obszar objęty planem położony jest poza strefami ochrony konserwatorskiej, poza historycznym układem ruralistycznym wsi Proboszczów oraz poza strefą ochrony nawarstwień archeologicznych. W granicach planu nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej ani stanowiska archeologiczne, wobec czego nie zachodzi potrzeba ustalania szczególnych wymagań w zakresie ich ochrony;

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 chronionych klas bonitacyjnych RIIIa. Tereny te zachowają status gruntów rolnych ponieważ ustaleni planu dotyczą funkcji rolniczej - zabudowy 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 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.

4. 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.

Rozwiązania planu są zgodne z kierunkiem rozwoju zabudowy zagrodowej przyjętym w dokumentach planistycznych gminy i nie naruszają ustaleń wynikających z analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o których mowa w art. 32 ustawy. Opracowanie obejmuje niewielkie obszary przylegające do istniejącej zabudowy i odpowiada na indywidualny wniosek właścicieli, bez wyznaczania rozległych nowych terenów inwestycyjnych.

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

1. W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów 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.

Realizacja planu może zwiększyć wpływy z podatków od gruntów, budynków i budowli. Nie przewiduje się natomiast wydatków gminy na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do jej zadań własnych, ponieważ plan nie wyznacza nowych dróg publicznych ani innych gminnych inwestycji infrastrukturalnych.

6. Przebieg procedury i strategiczna ocena oddziaływania na środowisko

W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) ogłoszono w prasie miejscowej „Gazecie Piastowskiej" w dniu 13 maja 2025 r. oraz w Biuletynie Informacji Publicznej https://bip.pielgrzymka.biz/kategorie/149-plany-zagosodarowania-przestrzennego/artykuly/1574-ogloszenie-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 i ogłoszono o nich w dniu 22 lipca 2026 r. w "Gazecie Piastowskiej" od 22 lipca 2026 r. do 22 sierpnia 2026 r. w formie zbierania uwag, spotkania otwartego, które odbyło się w dniu 29 lipca 2026 r. oraz dyżuru projektanta w dniu 29 lipca 2026 r. w godzinach od 16:30. do 17:00;

7) przeprowadzono konsultacje społeczne, w wyniku których złożono jedno pismo z dnia 19 sierpnia 2026 r. dotyczące skreślenia zakazu chowu i hodowli zwierząt. Po wezwaniu do uzupełnienia wymogów formalnych składający przedłożył formularz w dniu 1 września 2026 r., bez rozszerzenia przedmiotu uwagi;

8) pismem z dnia 9 września 2026 r. Wójt Gminy Pielgrzymka zwrócił się do składającego uwagę o przedstawienie informacji niezbędnych do oceny możliwości jej uwzględnienia w całości albo w części; Wezwanie obejmowało w szczególności wskazanie gatunku i celu chowu, grup technologicznych, maksymalnej jednoczesnej liczby zwierząt dla poszczególnych grup i działek, łącznej obsady wyrażonej w dużych jednostkach przeliczeniowych inwentarza (DJP), charakteru zabudowy, rodzaju i parametrów obiektów, technologii utrzymania zwierząt, sposobu gospodarowania nawozami naturalnymi i ściekami, transportu oraz przestrzennego zakresu zamierzenia. W odpowiedzi z dnia 8 października 2026 r. składający uwagę wyjaśnił, że nie planuje samodzielnej chlewni ani przeznaczenia terenu pod produkcję hodowlaną oznaczaną symbolem RZP. Wskazał, że działki nr 499, 506 i 507 mają służyć zabudowie zagrodowej o funkcji mieszkaniowej i gospodarczej, oznaczonej symbolem RZM, a zamierzenie dotyczy utrzymywania „kilku lub kilkunastu sztuk zwierząt gospodarskich" na własny użytek. Odpowiedź potraktowano jako wyjaśnienie istniejącej uwagi, a nie jako nową uwagę lub rozszerzenie jej zakresu.

Pomimo wezwania w odpowiedzi nie wskazano gatunku zwierząt, grup technologicznych, dokładnej maksymalnej liczby sztuk, obsady w DJP, podziału obsady pomiędzy poszczególne działki ani danych dotyczących obiektów, technologii chowu, nawozów naturalnych, transportu i usytuowania planowanych urządzeń. Sformułowanie „kilka lub kilkanaście sztuk" nie pozwala określić rzeczywistej skali oddziaływania ani sformułować jednoznacznej i możliwej do zastosowania normy planistycznej. Ponadto plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, który wiąże także przyszłych właścicieli i użytkowników terenu, dlatego wykreślenie całego zakazu miałoby skutek szerszy niż deklarowany chów na własny użytek. Po analizie dodatkowych wyjaśnień Wójt Gminy Pielgrzymka podtrzymał propozycję nieuwzględnienia uwagi i pozostawienia § 8 ust. 2 bez zmian. Przemawiają za tym również cel planu, bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej oraz treść prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonej przy założeniu obowiązywania zakazu chowu i hodowli zwierząt. Zaktualizowany raport, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierający uwagę, wyjaśnienia z dnia 8 października 2026 r., propozycję jej nieuwzględnienia i uzasadnienie, przedstawiono Radzie Gminy Pielgrzymka wraz z projektem planu, stosownie do art. 17 pkt 14 tej ustawy. Jeżeli Rada Gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym projekcie, czynności planistyczne podlegają ponowieniu w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian, zgodnie z art. 19 ustawy.

Ostatecznego rozstrzygnięcia dokonała Rada Gminy Pielgrzymka w załączniku nr 3 do uchwały;

9) 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 2026 r. poz. 670) 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 pozytywnie 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 październiku 2026 r. do uchwalenia.

Wójt Gminy Pielgrzymka

Tomasz Sybis