UCHWAŁA NR XVIII/113/2026
RADY GMINY PCIM

z dnia 27 lutego 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pcim.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 1153 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr VIII/50/2024 Rady Gminy Pcim z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stróża, zmienionej uchwałą Nr X/69/2025 Rady Gminy Pcim z dnia 21 marca 2025 oraz uchwałą Nr VIII/49/2024 Rady Gminy Pcim z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pcim dla działek ewidencyjnych nr 7312/5, 7311/4, 7310/6, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pcim, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pcim, zwaną dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar w granicach ustalonych na rysunku planu, które zostały oznaczone zgodnie z załącznikami graficznymi do uchwały Nr VIII/50/2024 Rady Gminy Pcim z dnia 30 grudnia 2024 r. *w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stróża*, zmienionej uchwałą nr X/69/2025 Rady Gminy Pcim z dnia 21 marca 2025 oraz uchwałą Nr VIII/49/2024 Rady Gminy Pcim z dnia 30 grudnia 2024 r. *w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pcim dla działek ewidencyjnych nr 7312/5, 7311/4, 7310/6*.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 1,9937 ha.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia zmiany planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst planu** oraz w części graficznej planu, którą stanowi **rysunek planu** w skali 1:2000, będący załącznikiem **Nr 1a i 1b** do uchwały.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są niebędące ustaleniami planu:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2**;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 3;**

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik **Nr 4.**

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12º;

2) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych (bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne), przy wyznaczaniu dojazdów niewydzielonych nie obowiązuje zachowanie wskaźnika terenu biologicznie czynnego, określonego dla poszczególnych kategorii terenów wyznaczonych planem;

3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;

5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć „nadziemną intensywność zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie budynku (części nadziemnej) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię z zachowaniem przepisów odrębnych okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, szybów windowych i pochylni przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,5 m;

8) **nowo wydzielanej działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;

9) **odtworzeniu substancji** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku, w miejscu budynku istniejącego lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, na tej samej działce, połączoną z rozbiórką budynku dotychczasowego, zniszczonego całkowicie lub częściowo w wyniku zdarzeń losowych;

10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć „powierzchnię biologicznie czynną" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);

11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

12) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi (przeznaczenie podstawowe) i obejmuje ponad 60% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 60% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym; w ramach przeznaczenia dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i inne elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane i wynikające z przepisów odrębnych, jak i warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie obejmują więcej niż 40% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub więcej niż 40% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym; w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i inne elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane i wynikające z przepisów odrębnych, jak i warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

14) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1a i 1b do niniejszej uchwały;

15) **sieciach** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń, instalacji, przewodów i elementów towarzyszących, służących do przesyłu, dystrybucji lub odprowadzania: energii elektrycznej, wody, ścieków, wód opadowych, informacji lub innych substancji, w szczególności sieci wodociągowe, wodorowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, cieplne oraz telekomunikacyjne, z wyłączeniem budynków i budowli związanych bezpośrednio z tymi sieciami;

16) **terenie –** należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych

zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;

17) **terenie inwestycji –** należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem, obszar objęty zamierzeniem inwestycyjnym, składający się z jednej lub wielu działek ewidencyjnych;

18) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć terenowe elementy wyposażenia boisk do sportowych gier zespołowych, kortów tenisowych, bieżni, torów, tras rowerowych, tras narciarskich, placów zabaw, skate-parków, parków linowych oraz stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, miejsca do wypoczynku i rekreacji;

19) **trasie rowerowej –** należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, dla ruchu rowerowego, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne;

20) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć „udział powierzchni biologicznie czynnej” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);

21) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć „udział powierzchni zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);

22) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć „*uzbrojenie terenu*” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i przestrzennym;

23) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność usługową we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej, w tym w zakresie usług publicznych, świadczoną poprzez podmioty prywatne zapewniające daną usługę lub finansowaną z funduszy niepublicznych;

24) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu opieki zdrowotnej, kultury, sportu, rekreacji, edukacji, oświaty, nauki, opieki społecznej i socjalnej, bezpieczeństwa, administracji publicznej, obsługi bankowej i pocztowej, telekomunikacji, świadczone w ramach sektora publicznego lub poprzez podmioty prywatne zapewniające daną usługę, w tym usługi realizowane w obszarach przestrzeni publicznej wyznaczonych w studium;

25) **usługach nieuciążliwych, nieuciążliwym rzemiośle, nieuciążliwej działalność produkcyjnej -** należy przez to rozumieć działalności usługowe,

rzemieślnicze lub produkcyjne obejmujące rodzaje przedsięwzięć niezaliczanych do mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

26) **usługowej (produkcyjnej) powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową obejmującą wyłącznie pomieszczenia przeznaczone dla prowadzenia działalności usługowej (produkcyjnej), to jest bez pomieszczeń **usługowej (produkcyjnej) powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową obejmującą wyłącznie pomieszczenia przeznaczone dla prowadzenia działalności usługowej (produkcyjnej), to jest bez pomieszczeń pomocniczych, magazynowych, higienicznosanitarnych, gospodarczych, powierzchni ruchu oraz powierzchni usługowo-technicznej;

27) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć „wysokość zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);

28) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni złożony z gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową;

29) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, parki, skwery, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Nazwy własne (ulic, cieków wodnych, obszarów, obiektów) oraz numery działek ewidencyjnych przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu należy rozumieć odpowiednio jako nazwy i numery istniejące na dzień sporządzenia planu.

Rozdział 2.
Przepisy ogólne

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Elementy ustaleń rysunku planu:

1) **granica obszaru objętego planem**;

2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**;

3) **nieprzekraczalne linie zabudowy**;

4) **oznaczenie identyfikacyjne klas przeznaczenia terenu**:

a) **1U** – teren usług,

b) **1UT-UG-KS** – teren usług turystyki lub usług gastronomii lub obsługi komunikacji;

5) Elementy wynikające z unormowań odrębnych:

a) granica obszaru Natura 2000 „PLH 120093 Raba z Mszanką”,

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),

c) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),

d) pasy izolujące teren cmentarza (50 i 150 m od granicy cmentarza).

4. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolem liczbowo-literowym, gdzie:

1) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów;

2) symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu (np.: U, UT-UG-KS).

Rozdział 3.
Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

3. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.

4. Realizacja zagospodarowania terenu z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia terenu - jest możliwa i zgodna z planem wyłącznie w takim przypadku, gdy nie uniemożliwi to przyszłej realizacji zabudowy i zagospodarowania z zakresu przeznaczenia podstawowego - zgodnie z parametrami, wskaźnikami i warunkami zagospodarowania terenu określonymi w planie.

5. Utrzymanie bądź przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać przepisów odrębnych, w tym:

1) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;

2) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

6. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych przy zachowaniu spełnienia przepisów szczegółowych określonych w niniejszej uchwale, z możliwością zachowania istniejącej funkcji.

7. W odniesieniu do **terenów zagospodarowanych i istniejących obiektów budowlanych**:

1) położonych częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg ustala się:

   a) możliwość utrzymania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy zachowaniu warunku nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,

   b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem, w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka o podwyższonych parametrach akustycznych) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanych ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;

2) o parametrach i wskaźnikach zabudowy przekroczonych w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, które nie powodują dalszego naruszenia tych ustaleń, za wyjątkiem zwiększenia parametrów i wskaźników na skutek zamierzonego docieplenia obiektów budowlanych oraz lokalizacji szybów windowych, klatek schodowych

zewnętrznych, ganków oraz budynków garażowych i gospodarczych do 35m^2 powierzchni zabudowy;

3) w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie planu) teren biologicznie czynny jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub odbudowy budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej na tej działce bez zmniejszenia powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego;

4) dopuszcza się odbudowę istniejących budynków i budowli oraz odtworzenie substancji przy zachowaniu ich pierwotnych parametrów i funkcji z dopuszczeniem jednorazowej rozbudowy nie więcej niż o 10% w stosunku do istniejącej kubatury obiektu;

5) w zakresie dachów:

a) w przypadku przebudowy istniejących budynków, oraz zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów,

b) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii dachu budynku istniejącego, objętego rozbudową.

8. Dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez okien lub drzwi bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu do granicy, lecz nie mniejszej niż 1,5 m na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** poprzez określenie następujących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

1) nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w pkt 2 oraz ustalonych gabarytów budynków, rodzajów dachów i kątów nachylenia połaci dachowych projektowanej zabudowy - zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale IV;

2) zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkami planu.

3) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleń) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego

widoczność na i z terenów, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienia funkcjonalności i estetyki;

4) **parametry nowo wydzielanych działek budowlanych** ustala się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi przy czym:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna każdorazowo uwzględniać charakter planowanego programu usługowego oraz związane z nim wymagania dla obsługi komunikacyjnej i parkingowej określone w niniejszej uchwale,

b) dopuszcza się tolerancję 20% od wartości wskazanych w ustaleniach szczegółowych wyłącznie dla ostatniej powstającej w wyniku podziału działki budowlanej,

c) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone w ustaleniach szczegółowych, jednak nie mniejszej niż 1 m^2:

- w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów oraz w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

- jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

5) ustala się, iż w terenach budowlanych minimalna szerokość dojazdu niewydzielonego wynosi 5 m z zastrzeżeniem, iż szerokość zjazdu z drogi publicznej musi spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych. Dopuszcza się zmniejszenie ich szerokości do nie mniej niż 3 m w przypadku, kiedy:

a) ze względu na istniejące zainwestowanie nie ma możliwości realizacji dojazdów niewydzielonych o minimalnej szerokości 5 m,

b) istniejące służebności przejazdu ustanowione zostały z wyznaczeniem innej szerokości;

6) zasady iluminacji obiektów i zieleni:

a) dopuszcza się iluminację zieleni, obiektów i zespołów architektonicznych wraz z ich otoczeniem,

b) do iluminacji obiektów budowlanych należy stosować jedynie światło białe,

c) zakaz stosowania światła pulsującego.

10. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej wymaga zapewnienia warunków dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami – w terenach z urządzeniami i obiektami dla komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

1) ochronę występujących na obszarze planu gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk objętych ochroną gatunkową na podstawie przepisów odrębnych wraz z zasadami ochrony określonymi w tych przepisach;

2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,

3) nakaz uwzględnienia zasady, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej norm określonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

4) W zakresie **cieków wodnych** ustala się:

   a) wszystkie cieki, w tym niewydzielone na rysunku planu, podlegają ochronie;

   b) konieczność zachowania ciągłości przepływu wód w ciekach, w tym przy skrzyżowaniu z infrastrukturą drogową;

   c) dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych oraz robót związanych z ochroną przeciwpowodziową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z prawem wodnym, zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

   d) dopuszcza się możliwość ich przebudowy, w tym korekty trasy, pogłębiania, profilowania skarp i dna, zwiększania przepustowości, częściowego zarurowania lub przekrycia na warunkach i zgodnie z przepisami odrębnymi;

   e) na terenach przylegających do wód powierzchniowych ustala się konieczność utrzymania ich naturalnej otuliny, w tym zadrzewień;

5) ustala się obowiązek utrzymania i ochrony **istniejących rowów**, dla których w sposobie zagospodarowania ustala się:

   a) konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych;

   b) nakaz zachowania funkcji odwadniającej;

c) w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6) zakresie **ochrony powietrza** ustala się:

a) zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, ewentualna uciążliwość emisyjna wynikająca z prowadzonej działalności związanej z eksploatacją instalacji, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;

b) zasadę ograniczania emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw dla nowych obiektów, z dopuszczeniem realizacji indywidualnego sposobu zaopatrzenia obiektów w ciepło z obowiązkiem wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i wysokosprawnych urządzeń grzewczych lub zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

7) terenów ustalonych planem nie kwalifikuje się pod względem akustycznym.

§ 7. 1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu** nie wprowadza się ustaleń z uwagi na fakt, iż w obszarze planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków oraz inne obiekty dziedzictwa kulturowego i dobra kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

§ 8. 1. W zakresie wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** ustala się obowiązek zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami do komunikacji, ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych), obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej.

§ 9. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) wskazuje się granice **obszaru „Natura 2000" pn.** „PLH 120093 Raba z Mszanką", gdzie obowiązuje specjalna ochrona zgodnie z przepisami szczególnymi, a realizacja przedsięwzięć na tym terenie nie może oddziaływać negatywnie na obszar „Natura 2000". W związku z tym dla terenu objętego planem, w zakresie oddziaływania inwestycji na obszar Natura 2000 obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych;

2) wskazuje się **obszary szczególnego zagrożenia powodzią** obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi średnie

i wynosi raz na 100 lat (Q1%)w zagospodarowaniu których obowiązują przepisy odrębne, przy czym:

a) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy kubaturowej,

b) ustala się zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,

c) ustala się zakaz lokalizacji parkingów, składów, magazynów oraz stacji paliw i myjni samochodowych,

d) ustala się nakaz trwałego związania z gruntem altan i zadaszeń terenowych, urządzeń turystyki, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych lokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;

3) na obszarach zagrożonych zalaniem, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań polegających na projektowaniu podwyższonego poziomu posadzki parteru albo zastosowaniu środków technicznych poprzez wykonanie dodatkowych zabezpieczeń typu: szczelne izolacje oraz zastosowanie materiałów budowlanych odpornych na działanie wody;

4) w obszarze planu ustala się możliwość budowy urządzeń wodnych, w tym melioracyjnych, w zakresie wynikającym z potrzeb. Istniejące systemy i urządzenia melioracji pozostawia się do utrzymania i rozbudowy. W sytuacjach konieczności realizacji inwestycji na terenach zmeliorowanych ustala się konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania istniejącego systemu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) w **strefach kontrolowanych** od gazociągów obowiązują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenu zgodnie z wymogami określonymi w normach i przepisach odrębnych;

6) w granicach **pasa izolującego teren cmentarny** o szerokości 50 m i 150 m od granic cmentarza występują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczące zaopatrzenia w wodę pitną.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 800 m^2;

2) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki: 16 m;

3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90º z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30º,

4) w terenie **1UT-UG-KS** przyległym do położonej poza granicami planu drogi głównej ruchu przyspieszonego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Ustala się następujący **sposób obsługi komunikacyjnej** terenów objętych planem:

1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem będzie realizowana przez istniejącą sieć dróg publicznych i wewnętrznych położoną poza granicami planu, w tym za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 2**, z wykorzystaniem istniejących włączeń do drogi wojewódzkiej, z dostosowaniem ich do wymagań przepisów odrębnych;

2) w sytuacji braku możliwości obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy z istniejących dróg i zjazdów dostępność tych terenów należy zapewnić poprzez nowe dojazdy oraz ciągi pieszo jezdne, z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów z położonej poza obszarem planu drogi krajowej- drogi ekspresowej;

4) zachowanie istniejących dojazdów według stanu istniejącego, z dopuszczeniem wykorzystania ich do celów realizacji dojazdów do poszczególnych działek w obszarze planu;

2. Ustala się **zasady obsługi parkingowej**:

1) określa się wymagane minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, realizowanych w formie parkingów naziemnych, podziemnych i w garażach, w tym garażach wielostanowiskowych i wbudowanych w budynek, odpowiednio do przeznaczenia terenów według następujących wskaźników, z zastrzeżeniem **pkt 2**:

a) dla usług i handlu – 1 miejsce postojowe/50 m^2 powierzchni użytkowej i 1 m.p./5 zatrudnionych,

b) dla usług użyteczności publicznej oraz usług biurowo - administracyjnych – 1 miejsce postojowe/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce postojowe/5 pracowników,

c) dla usług sportu i rekreacji oraz turystyki i gastronomii – 1 miejsce postojowe/50 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce postojowe/3 pracowników,

d) dla obiektów usług obsługi komunikacji w tym stacji paliw i usług - 1 miejsce postojowe/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce postojowe/3 pracowników,

e) dla magazynów, składów - 1 miejsce postojowe/300 m^2 powierzchni użytkowej lub 1 miejsce postojowe/3 pracowników;

f) dla pozostałych usług: - 1 miejsce postojowe/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce postojowe/3 pracowników,

2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc postojowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na przebudowie, remoncie, docieplenia oraz rozbudowie polegającej na budowie szybów windowych, ganków i klatek schodowych, budowie pochylni i ramp dla niepełnosprawnych oraz schodów i tarasów zewnętrznych;

3) w bilansowaniu miejsc postojowych dla obiektów określonych w pkt 1 i 2, przy realizacji miejsc postojowych powyżej 5 należy zabezpieczyć min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a przy parkingach powyżej 15 – min. 2 miejsca specjalnie oznakowane i usytuowane blisko wejść do budynków użyteczności publicznej;

4) miejsca postojowe i stanowiska postojowe dla rowerów mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych - dojazdowych i lokalnych - jako pasy i zatoki postojowe, na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi lub w innych terenach gdzie dopuszczono ich lokalizację.

§ 12. 1. Jako **ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej**, dotyczące całego obszaru planu ustala się:

1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej a także zmianie przebiegu sieci w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;

3) nakaz powiązania obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;

4) realizację obiektów i urządzeń z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

5) uwzględnić wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;

6) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;

7) w zakresie urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej dopuszcza się: lokalizację:

a) mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, oraz urządzeń geotermalnych, bez ograniczenia mocy,

c) strefy ochronne ustala się jako tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu, w którym lokalizowane są urządzenia.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę przy uwzględnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych;

3) lokalizacja obiektów liniowych urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;

4) uwzględnienie potrzeb ochrony przeciwpożarowej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem w dostosowaniu do wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:

1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącego, zbiorczego systemu kanalizacyjnego lub zastosowanie systemów indywidualnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

2) zagospodarowanie wód opadowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia:

1) doprowadzenie gazu z istniejącej sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, obowiązuje zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

1) utrzymany zostanie istniejący sposób ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;

2) zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o lokalną sieć ciepłowniczą, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem sieci, lokalne źródła ciepła wykorzystujące paliwa stałe, ciekłe, gazowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) zaopatrzenie terenów w energię elektryczną (w tym oświetlenie) poprzez utrzymanie i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń oraz realizację nowych, dla pełnego wyposażenie obszaru w energię elektryczną, w oparciu o urządzenia i sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;

2) oparcie istniejącego i projektowanego systemu elektroenergetycznego o źródła zasilania położone poza obszarem objętym planem;

3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn;

4) dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi na zasadach nie naruszających pozostałych ustaleń planu;

5) dopuszczenie, w sposób który nie ogranicza podstawowego przeznaczenia wyznaczonego planem, zmiany lokalizacji istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia– na linie kablowe;

6) dopuszczenie lokalizowania kolektorów słonecznych na dachach oraz ścianach budynków lub jako wolnostojących urządzeń na poziomie terenu oraz innych urządzeń umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej słońca;

7. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

1) utrzymuje się przebieg istniejących sieci i lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych;

2) zaspokojenie potrzeb w zakresie łączności publicznej nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń sieci telekomunikacyjnej;

3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi,;

4) w obrębie pasa drogowego istniejących i planowanych ulic dopuszcza się lokalizację obiektów telekomunikacyjnych.

8. Ustala się **zasady gospodarki odpadami**, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, przy czym ustala się:

1) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem ewentualnych odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym aktami samorządowymi obowiązującymi dla Gminy Pcim dotyczącymi gospodarki odpadami;

2) zakaz składowania odpadów w obrębie obszaru objętego planem;

3) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów z wyjątkiem, powstałych wyłącznie w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;

4) zakaz lokalizacji spalarni odpadów;

5) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza;

6) zakaz zbierania odpadów przed ich wywozem w sposób zagrażający zanieczyszczeniom powietrza, wód i gruntu przez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe dla terenów, w tym w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 14. 1. Wyznacza się **teren usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na warunkach określonych w **ust. 4 pkt 1.**

3. W terenie, o którym mowa w **ust. 1** wyklucza się przeznaczenie: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. Dla terenu o którym mowa w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i lokale mieszkalne realizowane w budynkach usługowych, przeznaczone na cele własne prowadzącego działalność usługową należy realizować poza strefa 50 m od granic cmentarza, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów towarzyszące przeznaczeniu, o którym mowa w **ust. 1-3**:

a) budynki gospodarcze, wiaty i garaże,

b) dojazdy niewydzielone,

c) dojścia,

d) parkingi, miejsca postojowe,

e) ścieżki rowerowe,

f) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,

g) zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,

h) obiekty małej architektury,

i) sieci, obiektów i urządzenia infrastruktury technicznej,

j) urządzenia, umożliwiające pozyskanie energii odnawialnej, w formie urządzeń innych niż wolnostojące,

k) inne elementy zagospodarowania bezpośrednio związane z obiektami przeznaczenia terenu, o którym mowa w **ust. 1 i 2**, wynikające z przepisów odrębnych i warunkujące prawidłowe korzystanie z tych obiektów;

3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) możliwość utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów z zachowaniem istniejących parametrów, formy i gabarytu,

b) **udział powierzchni zabudowy**: maksymalnie 60%,

c) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimum 25%,

d) **minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:** 0,01,

e) **maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:** 1,5,

f) **wysokość zabudowy**: 15 m, za wyjątkiem budynków mieszkalnych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy 10 m oraz budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy 8 m,

g) **geometria dachów**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20º do 50º, dachy płaskie, z dopuszczeniem świetlików, lukarn i wykuszy,

h) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**

- w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, czerni oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych takich jak beton, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie barw firmowych przedsiębiorstwa na powierzchni nie większej niż 25% powierzchni każdej elewacji,

- dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny, parkingów,

- dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

i) minimalna **powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych** - 1000 m^2.

§ 15. 1. Wyznacza się **teren usług turystyki lub usług gastronomii lub obsługi komunikacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UT-UG-KO**.

2. W przeznaczeniu terenu, o którym mowa w **ust. 1** mieszczą się:

1) obiekty gastronomii;

2) tereny i obiekty obsługi komunikacji, w tym stacje paliw, myjnie samochodowe, parkingi, garaże,

3) usługi turystyki związane z obsługą podróżnych, w tym z zakresu zamieszkania zbiorowego (motele, zajazdy).

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:

1) teren usług handlu detalicznego;

2) teren składów i magazynów.

4. W terenie, o którym mowa w **ust. 1** wyklucza się przeznaczenie: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

5. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów towarzyszące przeznaczeniu, o którym mowa w **ust. 1-3** z zastrzeżeniem ograniczeń określonych w **§9 pkt 2**:

a) budynki gospodarcze, wiaty i garaże,

b) dojazdy niewydzielone,

c) dojścia,

d) parkingi, miejsca postojowe,

e) ścieżki rowerowe,

f) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,

g) zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,

h) obiekty małej architektury,

i) sieci, obiektów i urządzenia infrastruktury technicznej,

j) urządzenia, umożliwiające pozyskanie energii odnawialnej, w formie urządzeń innych niż wolnostojące;

2) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) **udział powierzchni zabudowy**: maksymalnie 70%,

b) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimum 10%,

c) **minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:** 0,01,

d) **maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:** 2,0,

e) **wysokość zabudowy**:

- dla budynków: 12 m,

- dla pozostałej zabudowy: 30 m,

f) **geometria dachów**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20º do 50º, dachy płaskie, z dopuszczeniem świetlików, lukarn i wykuszy,

g) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**

- w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, czerni oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych takich jak beton, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie barw firmowych przedsiębiorstwa na powierzchni nie większej niż 25% powierzchni każdej elewacji,

- dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny, parkingów,

- dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,

h) minimalna **powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych** - 1000 m^2.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pcim.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Pcim

Jan Mirochna

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVIII/113/2026
Rady Gminy Pcim
z dnia 27 lutego 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PCIM W SPRAWIE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PCIM

Niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zawiera listę uwag nieuwzględnionych.

Projekt zmiany planu podlegał konsultacjom społecznym w siedzibie Urzędu Gminy Pcim w okresie 15.10.2025 r. do 12.11.2025 r. z terminem na składanie uwag do 12.11.2025 r.

Informację o terminach: konsultacji społecznych, spotkania otwartego i możliwości zgłaszania uwag Wójt Gminy Pcim ogłosił za pomocą komunikatu prasowego, komunikatu w Internecie (zamieszczonego na stronie http://bip.malopolska.pl/ugpcim) oraz obwieszczenia zamieszczonego na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Gminy Pcim.

W toku konsultacji społecznych wniesiono 1 uwagę, którą Wójt Gminy Pcim uwzględnił częściowo.

LP.	DATA WPŁYWU UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO ALBO NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ	OZNACZENIE OBSZARU KTÓREGO DOTYCZY UWAGA	SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI
				ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG	ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PCIM W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG	TREŚĆ UWAGI
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	23.10.2025 r.	[…]*	UT-UG-KO	**W części nie uwzględniona**	**W części nie uwzględniona**	1. W zakresie wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi serwisowej znajdującej się na działkach nr ewid. 7312/7, 7312/10 w Pcim, wnioskuje o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 2 metrów od granicy działek objętych zmianą miejscowego planu, tj. działek 7312/5, 7311/4, 7310/6 w miejscowości Pcim. Uzasadnienie: W odniesieniu do przedmiotowej drogi serwisowej, funkcja ta ma charakter marginalny, gdyż jest to droga ślepa, o znikomym natężeniu ruchu samochodowego, obsługująca jedynie jeden budynek usługowy oraz pole kempingowe. Droga nie posiada kontynuacji i kończy się około 280 metrów za terenem objętym planem. Dodatkowo, droga ekspresowa S7, przy której zlokalizowana jest ta droga serwisowa posiada pełnowartościową drogę alternatywną – tzw. „starą zakopiankę” – przebiegającą równolegle na całej długości odcinka S7, co powoduje, że droga serwisowa nie pełni funkcji znaczącego ciągu komunikacyjnego.

						2. W zakresie terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), wnosi o odstąpienie od wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla tych terenów. Uzasadnienie: Nieprzekraczalna linia zabudowy jest instrumentem planistycznym wyznaczanym głownie wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych, w celu uporządkowania zabudowy, zachowania ładu przestrzennego oraz kształtowania spójnych pierzei ulicznych. Jej podstawowym zadaniem jest porządkowanie przestrzeni w odniesieniu do ciągów komunikacyjnych o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym, a nie do obszarów o charakterze przyrodniczym czy ograniczonym możliwościami zagospodarowania. W związku z tym, w odniesieniu do terenów szczególnego zagrożenia powodzią stosowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy jest niecelowe, ponieważ funkcję ochroną i regulacyjną, w tym zakresie pełnią już ograniczenia i zakazy zabudowy zawarte w tekście miejscowego planu i przepisach odrębnych. Ich utrzymanie jest wystarczające do zapewnienia bezpieczeństwa oraz właściwego kształtowania przestrzeni na tych obszarach.

[…]*Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1. i 6 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 1781)

Przewodniczący Rady Gminy Pcim

Jan Mirochna

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XVIII/113/2026
Rady Gminy Pcim
z dnia 27 lutego 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, przyjmując zasady finansowania wymienionych inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 1153), zadania własne gminy, zapisane w niniejszej zmianie planu, obejmują w szczególności sprawy:

·gminnych dróg i ulic,

·wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych.

Zakres opracowania zmiany planu określony został w uchwale Nr VIII/49/2024 oraz Nr VIII/50/2024 Rady Gminy Pcim z dnia 30 grudnia 2024 r. z późn. zm. wraz z załącznikami graficznymi stanowiącymi ich integralną część.

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu

W zakresie należącym do zadań własnych Gminy Pcim w planie uwzględniono:

1. **obsługę komunikacyjną**

Obsługa komunikacyjna obszaru nastąpi poprzez istniejący układ dróg publicznych, położonych poza obszarem zmiany planu. Zmiana planu nie wprowadza korekty układu komunikacyjnego.

2. **infrastrukturę techniczną w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych**

Obsługa terenów budowlanych o zmienionych funkcjach w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków będzie realizowana zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach planu za pomocą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej znajdujących się w granicach zmiany planu oraz jego sąsiedztwie.

II. Realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Pcim

Uchwalenie i wejście w życie zmiany planu nie skutkuje dla gminy kosztami związanymi z nabywaniem terenów na cele publiczne oraz kosztami związanymi z realizacją infrastruktury i dróg stanowiących zadania własne gminy, zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Przewodniczący Rady
Gminy Pcim

Jan Mirochna

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVIII/113/2026
Rady Gminy Pcim
z dnia 27 lutego 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XVIII/113/2026
Rady Gminy Pcim
z dnia 27 lutego 2026 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pcim

1. WPROWADZENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, ustanawianym przez Radę Gminy Pcim zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 1153) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zakończeniem procedury planistycznej, podjętej na podstawie Uchwały Nr VIII/50/2024 Rady Gminy Pcim z dnia 30 grudnia 2024 r. z późn. zm. oraz uchwałą Nr VIII/49/2024 Rady Gminy Pcim z dnia 30 grudnia 2024 r. wraz z załącznikami graficznymi stanowiącymi ich integralną część.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej tekst planu oraz w części graficznej planu, którą stanowi rysunek w skali 1:2000, będący załącznikiem nr **1a** i **1b**.

Integralnymi częściami ww. uchwały, są niebędące ustaleniami planu:

a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2**;
b) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 3**,
c) dane przestrzenne, stanowiące załącznik **Nr 4**.

Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu dla terenu nr 1a wynosi 1,41 ha, a dla terenu nr1b - 0,58ha.

2. OPIS ROZWIĄZAŃ WRAZ Z UZASADNIENIEM

W terenie oznaczonym na załączniku nr 1a we wsi Pcim, wyznaczono teren usług turystyki lub usług gastronomi lub obsługi komunikacji w tym obiekty gastronomii, tereny i obiekty obsługi komunikacji, w tym stacje paliw, myjnie samochodowe, parkingi, garaże, usługi turystyki związane z obsługą podróżnych, w tym z zakresu zamieszkania zbiorowego (motele, zajazdy) oraz w przeznaczeniu uzupełniającym teren usług handlu detalicznego oraz teren składów i magazynów.

W terenie oznaczonym na załączniku nr 1b we wsi Stróża wyznacza się teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dokumentem planistycznym określającym kierunki rozwoju gminy Pcim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pcim zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Pcim Nr VI/30/2024 z dnia 15 października 2024 r.

Analiza zgodności rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu z polityką przestrzenną określoną w Studium wykazała, że ustalone w studium kierunki rozwoju, w tym parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, zostały zachowane z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu, przepisów odrębnych, decyzji administracyjnych, a także opinii i uzgodnień uzyskanych w ramach procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Podjęcie przedmiotowej uchwały jest wyrazem woli Rady Gminy Pcim względem kształtowania przestrzeni na terenie gminy przy jednoczesnym uwzględnieniu oczekiwań społecznych.

Procedura sporządzenia przedmiotowej zmiany planu przeprowadzona została zgodnie z treścią art. 17 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z procedurą planistyczną, w lokalnej gazecie, ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do opracowania

zmiany planu a na tablicy informacyjnej Urzędu Gminy, tablicach informacyjnych, oraz na stronie biuletynu informacji publicznej BIP zamieszczono obwieszczenie w tej sprawie.

W fazie wstępnej związanej z opracowywaniem zmiany planu Wójt Gminy Pcim uzyskał uzgodnienia odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Myślenicach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie.

Opracowany projekt zmiany planu sporządzony w dostosowaniu do wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych, został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania.

Projekt planu poddany został konsultacjom społecznym w siedzibie Urzędu Gminy Pcim w okresie od 15.10.2025 r. do 13.11.2025 r. Informację o terminach konsultacji społecznych, spotkania otwartego, dyżuru projektanta i możliwości zgłaszania uwag Wójt Gminy Pcim ogłosił za pomocą komunikatu prasowego, komunikatu w Internecie oraz obwieszczenia zamieszczonego na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Gminy Pcim. W toku konsultacji publicznych t.j. do dnia 13 listopada 2025 r. wniesiono 1 uwagę, którą Wójt Gminy Pcim uwzględnił i dla skorygowanych rozwiązań uzyskał ponowne uzgodnienia. Wprowadzone zmiany nie wymagały ponowienia konsultacji społecznych.

4. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury i potrzeby zrównoważonego rozwoju

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w projekcie planu miejscowego określono linie rozgraniczające, nieprzekraczalne linie zabudowy, przeznaczenie terenów, wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy oraz ograniczenia w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wskazując jednocześnie obszary, gdzie obowiązują dodatkowe warunki zagospodarowania określone przepisami odrębnymi. W rozdziale III i IV projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

W ramach procedury sporządzania zmiany planu miejscowego, nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia leśnych na cele nieleśne, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity, Dz.U. z 2024 r., poz. 82).

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu nie wprowadza się ustaleń z uwagi na fakt, iż w obszarze planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków oraz inne obiekty dziedzictwa kulturowego i dobra kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. 2022 r., poz. 2240)

Do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia, odniesiono się w § 9 uchwały. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia §5 ust. 10 oraz § 11.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni zapewniono poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenów, z zachowaniem ustaleń studium, podnoszących efektywność ekonomiczną i kulturalną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu i tym samym zwiększających atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności, w tym poprzez zachowanie udziału społeczeństwa w ramach udostępnienia projektu planu w czasie trwania konsultacji społecznych.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa, co zostało potwierdzone stosownymi uzgodnieniami właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującymi na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt zmiany planu poprzez ustalenie dotyczące przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu, w § 12 zostały zawarte zasady utrzymania, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu infrastruktury technicznej. Zasady te określono biorąc pod uwagę informację otrzymane od zarządców sieci infrastruktury technicznej, po zawiadomieniu ich o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Pcim na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Zgodnie z Ustawą o dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz

wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na potrzeby powyższego planu. Informacje te są udostępnione z uwzględnieniem Ustawy o Ochronie danych osobowych.

Stosownie do przepisów wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, regulujących przebieg procesu planistycznego Wójt Gminy Pcim jako organ wykonawczy:

a) ogłosił w prasie miejscowej przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
b) przeprowadził konsultacje społeczne w tym spotkanie otwarte i dyżur projektanta;
c) wyznaczył w ogłoszeniach terminy, w których osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

13) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Ustalenia planu oraz przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności, w tym poprzez umożliwienie składania wniosków oraz zachowanie udziału społeczeństwa w ramach konsultacji społecznych.

14) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Zmiana planu dotyczy obszaru przeznaczonego już w obowiązującym planie pod tereny inne niż rolnicze, tym samym potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej nie zapewnia się w granicach zmiany planu.

15) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Ustalenia planu oraz przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

uwzględnia poszanowanie prawa własności, w tym poprzez umożliwienie składania wniosków oraz zachowanie udziału społeczeństwa w ramach konsultacji społecznych.

16) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Projekt planu miejscowego wprowadza zapisy regulujące kwestie zagospodarowania terenów objętych planem w zakresie zasad i warunków zagospodarowania - ustalenia wprowadzono z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego oraz krajobrazu.
Przyjęte w planie rozwiązania przestrzenne nie wpłyną na podniesienie poziomu transportochłonności. Teren przeznaczony do zainwestowania znajduje się w pobliżu istniejących dróg publicznych. Nie przewiduje się, że w wyniku uchwalenia planu zmienią się zachowania mieszkańców co do sposobu przemieszczania się.

5. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 I 2, USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

Przedmiotowy projekt zmiany planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tym samym zgodny jest też z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pcim.

6. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA.

Uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono poprzez zapisy dotyczące osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 1411) - w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej zostały uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez zapisy §5 ust. 10 oraz § 11.

7. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Plan miejscowy będzie stanowił podstawę prawną umożliwiającą właściwe kształtowanie warunków, zasad i standardów zagospodarowania zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i szeroko pojmowanego zrównoważonego rozwoju.

W zakresie należącym do zadań własnych gminy Pcim w planie nie wprowadzono nowych inwestycji związanych z budową układu komunikacyjnego, oświetlenia drogowego oraz niezbędnych sieci infrastruktury technicznej z uwagi na fakt, iż projekt

planu miejscowego nie zmienia przebiegu linii rozgraniczających dróg publicznych w stosunku do obowiązującego planu miejscowego.

Projekt planu nie wpływa na konieczność nabycia przez gminę nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne.

8. PODSUMOWANIE

Procedura planistyczna sporządzania zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt zmiany planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, mogąc stanowić prawo miejscowe w rozumieniu art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu sprzed wejścia w życie 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. zm.] Rada Gminy Pcim podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdza także, iż nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pcim podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Rada Gminy Pcim podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy Pcim

Jan Mirochna