

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Pcim
z dnia

w sprawie: zmiany Studium uwarunkowań i kierunków 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. 2024 poz. 1465) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130) w związku z art. 64 ust. 2 i art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688) **Rada Gminy Pcim uchwala, co następuje:**

§1

1. Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pcim zatwierdzonego Uchwałą Nr XIX/151/2020 Rady Gminy Pcim z dnia 27 listopada 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pcim.
2. Granice obszaru objętego zmianą, o której mowa w ust.1, obejmują obszar gminy Pcim w jej granicach administracyjnych.

§2

1. Dokument zmiany studium zawiera:
 - 1) część określającą uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, na którą składa się:
 - a) tekst - Tom I „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” - stanowiąca **załącznik nr 1a** do niniejszej uchwały;
 - b) część graficzna – „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” - stanowiąca **załącznik nr 1b** do niniejszej uchwały;
 - 2) część określającą kierunki zagospodarowania przestrzennego, na którą składa się:
 - a) tekst - Tom II „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” - stanowiąca **załącznik nr 2a** do niniejszej uchwały;
 - b) część graficzna – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” - stanowiąca **załącznik nr 2b** do niniejszej uchwały;
 - 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany studium stanowi **załącznik nr 3** do niniejszej uchwały.
 - 4) Dane przestrzenne, stanowią **załącznik nr 4**.

§3

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pcim.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Pcim
Jan Mirochna

UZASADNIENIE

Celem sporządzenia niniejszej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pcim jest ustalenie optymalnych i racjonalnych kierunków rozwoju gminy, uwzględniających stan ładu przestrzennego, zasady jego ochrony i zasady zrównoważonego rozwoju. Szczególny nacisk położono na kontynuację kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Studium nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, natomiast jako podstawowy dokument dla koordynacji działań samorządu lokalnego, winno uwzględniać potrzeby społeczności lokalnej, koordynować przyszłe prace planistyczne i zapewniać spójność planów miejscowych, poprzez określenie różnorodnych uwarunkowań oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia Studium są wiążące dla sporządzanych na jego podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian.

Zakres i granice niniejszej zmiany Studium zostały określone w Uchwale Nr XIX/151/2020 Rady Gminy Pcim z dnia 27 listopada 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pcim i obejmuje obszar całej gminy w jej granicach administracyjnych.

Zmiana Studium ma na celu zaktualizowanie obowiązujących zasad w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy Pcim, zgodnie z nowymi regulacjami prawnymi, a także aktualnymi potrzebami samorządu i lokalnej społeczności. Rozwiązania dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego wynikają przede wszystkim ze szczegółowej analizy uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społeczno-gospodarczych i infrastrukturalnych, zdiagnozowanych w tomie I Studium zatytułowanym „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”. Uwzględniono również stan prawny wynikający z obowiązujących przepisów, w szczególności wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podstawową zasadą dla kierunków zmian struktury funkcjonalnej było równoważenie funkcji na całym obszarze gminy i wyznaczenie wielofunkcyjnych obszarów przeznaczeń, w granicach których dopuszczono określone kategorie przeznaczenia terenu. Obszary przeznaczone pod zabudowę w dużej mierze stanowią tereny zainwestowane oraz tereny bezpośrednio przylegające do terenów zainwestowanych, w których możliwe będą przekształcenia strukturalne. W określeniu kierunków zagospodarowania przestrzennego dążono do utrzymania pozytywnych cech dotychczasowego zagospodarowania przy usprawnieniu funkcjonowania układów oraz do stworzenia warunków dla sukcesywnej eliminacji lokalnie niekorzystnych przejawów tego zagospodarowania, w szczególności w środowisku przyrodniczym i w krajobrazie.

W rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych przyjęto zasadę unikania rozpraszania zabudowy poza ukształtowane skupione zespoły osadnicze oraz tereny, w których wyposażenie w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną predysponuje je do rozwoju zabudowy. Dalszy rozwój przestrzenny osadnictwa polegać ma głównie na dopełnieniu istniejących terenów zabudowanych lub na wyznaczeniu terenów bezpośrednio przylegających do granic układów osadniczych. Zasięg poszczególnych terenów został określony na bazie istniejącego zainwestowania, obowiązujących dokumentów planistycznych oraz zgodnie z predyspozycjami rozwoju terenu do zabudowy i zagospodarowania o wskazanym charakterze.

Utrzymano także zasady zagospodarowania i zabudowy poszczególnych kategorii terenów, w tym wskaźniki i parametry zabudowy.

W niniejszym Studium wprowadzono podział na następujące kategorie terenów:

- tereny przeznaczone pod zabudowę,
- tereny z ograniczeniami dla zabudowy,
- tereny wyłączone spod nowej zabudowy.

W granicach poszczególnych terenów określono wytyczne w zakresie przeznaczenia i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla każdego z obszarów został ustalony katalog dopuszczalnych kategorii przeznaczenia terenów. Celem tak przyjętej metody sporządzenia Studium było wydzielenie w granicach gminy obszarów o przeważających funkcjach z równoczesnym

ustaleniem dopuszczalności działań w ich granicach, przekładających się na ustalenia planów miejscowych. Równocześnie zostały określone lub zaktualizowane wytyczne w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wskazano też na konieczność uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wymagań i ograniczeń wynikających między innymi z położenia terenów w obszarach objętych ochroną przyrodniczą, przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, położenia w obrębie pasów izolujących od terenów cmentarzy, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych, stref ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazowej oraz innych wynikających z istniejących uwarunkowań występujących na terenie gminy Pcim.

W związku z obowiązywaniem na terenie gminy wielu punktowych zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, opracowywanych dla niewielkich powierzchniowo terenów lub dla pojedynczych działek, zaistniała konieczność wprowadzenia zapisów regulujących interpretację ustaleń Studium na etapie sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w szczególności w zakresie zapisów sankcjonujących istniejące zagospodarowanie oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego).

Ze względu na zakres podjętej uchwały inicjującej w obszarze objętym zmianą wystąpiła pełna problematyka ustaleń wymaganych dla uregulowania w Studium.

W ramach procedury planistycznej zmiany studium przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Projekt zmiany Studium uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie od właściwych instytucji, w tym pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany Studium miało miejsce w okresie od 30.11.2023 r. do 12.01.2024 r. W ustalonym terminie do dnia 02.02.2024 r. wpłynęły uwagi, z których część nie została uwzględniona w całości lub w części, o czym informuje treść Załącznika nr 3 do niniejszej Uchwały – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przedmiotowa zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pcim nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

Racjonalne i przemyślane decyzje dotyczące planowania przestrzennego w oparciu o niniejszy dokument będą skutkowały przede wszystkim wzrostem poziomu życia mieszkańców gminy, ograniczeniem kosztów związanych z realizacją zadań publicznych oraz możliwością wielokierunkowego rozwoju.