

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY PCIM
z dnia

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 r. 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 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 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 12°;
 - 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, ciepłe 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, skateparków, 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 działalności 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 II 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) U – teren usług,
 - b) UT-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 III Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ład 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 35m² 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 zieleni) 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 m²:
 - 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 ciekі, 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

2. 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

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 uormowań 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 wyposażenia 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 2

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 U.
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 20° do 50°, 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 m².

§15

1. Wyznacza się **teren usług turystyki lub usług gastronomii lub obsługi komunikacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT-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.
- 7) 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**: 12 m,
 - f) **geometria dachów**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 50°, 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 m².

Rozdział 3

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

ADWOKAT

RAFAŁ CHMIEŁ

PRZEPROWADZONY NA PODSTAWIE UCHWAŁY PCIM Z DNIA 30 GRUDNIA 2024 R. Z POŻN. ZM.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PCIM

PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR VI/30/2024 RADY GMINY PCIM Z DNIA 15 PAŹDZIERNIKA 2024 R.



granica opracowania zmienny MPZP

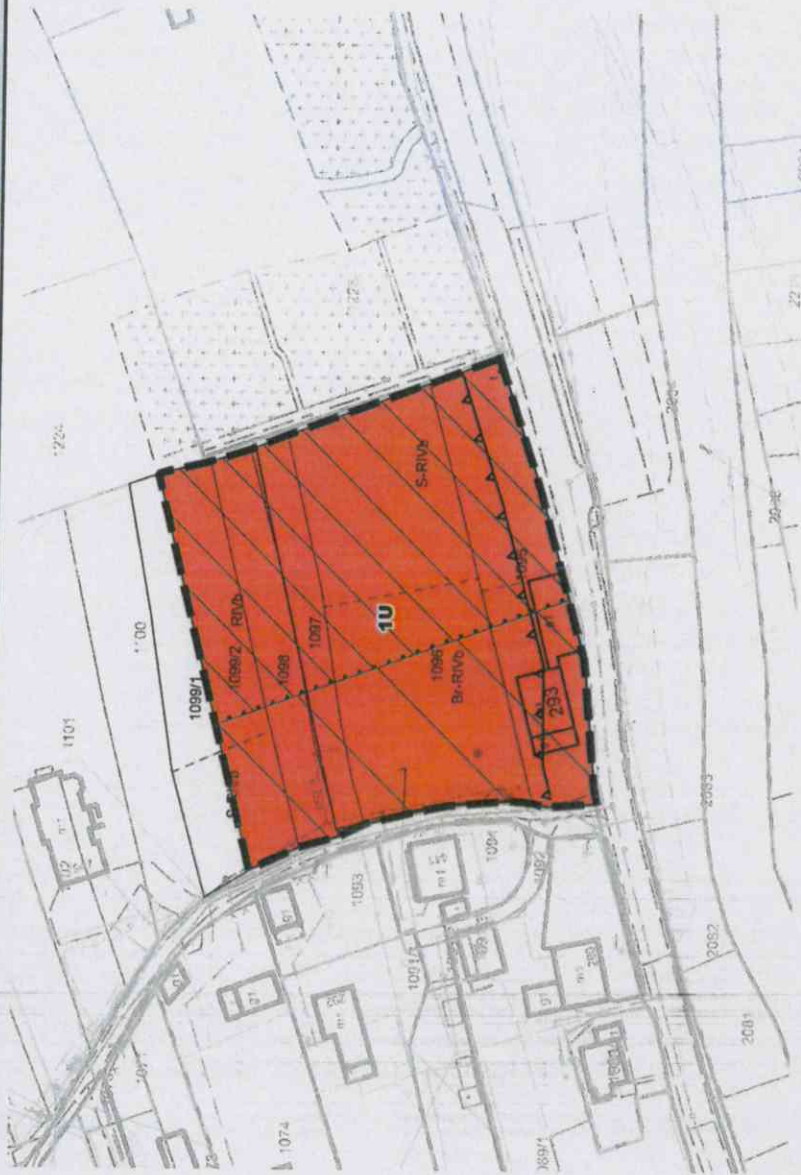
KIERUNKI ROZWOJU

U
11

JWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

STREFY OCHRONNE WOKÓŁ CMENTARZY (50 I 150 m)

OBZAR OBJEY ZMIAN PLANU W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W RANICACH
KORTARZA EKLGCZNEGO REGIONALNEGO WG RDOŚ



EDYCJA DO PONOWNEGO OIU

LEGENDA:	
ELEMENTY USTALEŃ RYSUNKU PLANU	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca
	nieprzeznaczalna linia zabudowy
	teren usług
ELEMENTY USTALEŃ RYSUNKU PLANU - WYNIKAJĄCE Z UNORMOWAŃ ODRĘBNYCH	
	pas izolujący teren oświetlany (50 metrów od granic oświetlania)
	pas izolujący teren oświetlany (150 metrów od granic oświetlania)
obszar zmienny planu w całości zabolizowany jest w kierunku określonym regionalnym wg Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego	

PRZEPROWADZONY NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR VIII/49/2024 RADY GMINY PCIM Z DNIA 30 GRUDNIA 2024 R.

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PCIM**
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR VI/30/2024 RADY GMINY PCIM Z DNIA 15 PAŹDZIERNIKA 2024 R.



Załącznik Nr 1a
do Uchwały Nr
Rady Gminy Pciń
z dnia r.

KIERUNKI ROZWOJU

KS

TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI:

obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosił 1%.

OBSZARY ZAGROŻENIA ZALENIEM na których prawdopodobieństwo

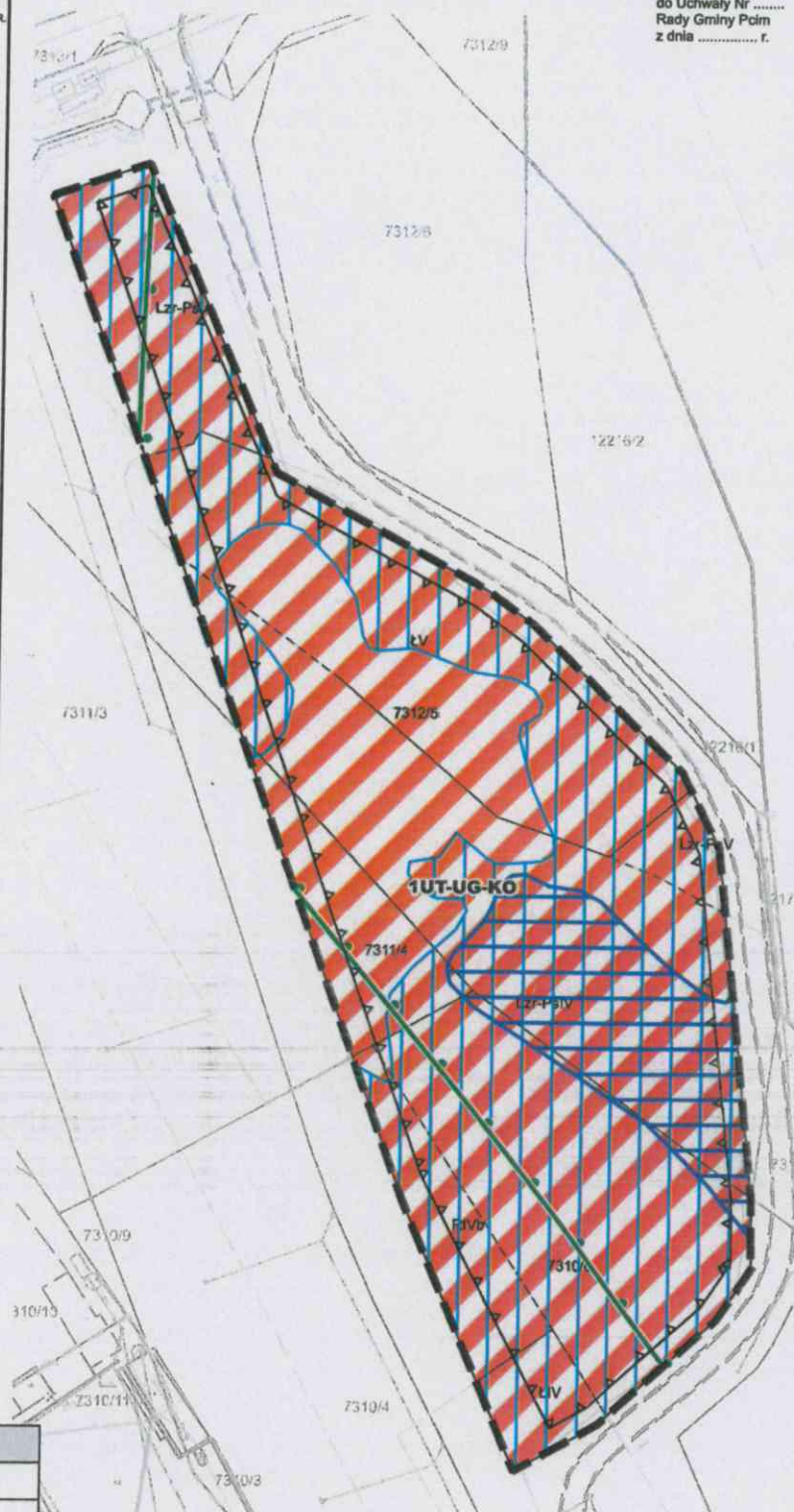
wystąpienia powodzi: jest niskie i wynosi 0,2%

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM POWODZIOWYM

STREFA ODMIENNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%)
o głębokości wód zalewowych $> 0,5$ m niepokrywająca się
z obszarami, w których prawdopodobieństwo wystąpienia
powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

OCHRONA PRZYRODY

GRANICA NATURY 2000 - OBSZARY SIEDLISKOWE
"RABA Z MSZANKA"



EDYCJA DO PONOWNEGO OIU

LEGENDA:

ELEMENTY USTALEŃ RYSUNKU PLANU

 granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające

 nieprzekraczalna linia zabudowy

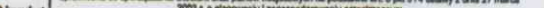
UT-UB-MG teren usług turystyki lub usługi gastronomii lub obsługi komunikacji

ELEMENTY USTALEŃ RYSUNKU PLANU - WYNIKAJĄCE Z UNORMOWAŃ ODREBNYCH

 granica Natura 2000 - obszary siedliskowe "Raba z Mszanką"

obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)

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

EDYCJA 2014		11/2025
MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PCIM		
PRZEMYSŁ OPRACOWANIA		
 MC Inwest z siedzibą w PCIM 50-520 Kraków, ul. A. Dygalskiego 5 tel. 12 656 51 45; tel. kom. 601 715 301	mgr inż. arch. Magdalena Czechowska uprawniona do sporządzania Studium arch. planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mgr inż. arch. Magdalena Fajkosz czynnik Makgobaldin Olegorjew ulicy Architektów RP MP-1561 uprawniona do sporządzania Studium arch. planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
	OLGA PIŁKOWSKA mgr inż. Marta Bioniarz mgr Jakub Biegun ZESPÓŁ PROJEKTYWY	
	mgr inż. Aleksandra Jóźefciuk mgr inż. Leszek Leszkosz	
	mgr inż. Monika Rysak	
		Poland CS2000 zone 7 EPSG: 2178 UKŁAD WSPÓŁRZĘDNOŚCIOWY N 
SKALA: 1 : 2 000 Mapa posłużyła do wyznaczenia i pakietowania zasobu geodetycznego i kartograficznego wydany przez Starostę Myślibożski		