

Projekt

z dnia 9 sierpnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PSZCZEW**

z dnia 25 sierpnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Szarcz, dla terenów przy drodze powiatowej Pszczew - Szarcz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Pszczew uchwala, co następuje:

**Rozdział I.
Przepisy Ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXI.244.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 stycznia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Szarcz, dla terenów przy drodze powiatowej Pszczew – Szarcz oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew (uchwała nr XXXVIII/241/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 18 czerwca 1998 r. z późniejszymi zmianami), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Szarcz, dla terenów przy drodze powiatowej Pszczew – Szarcz zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Szarcz, dla terenów przy drodze powiatowej Pszczew - Szarcz" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pszczew o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pszczew o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach, którego kąt nachylenia połaci dachowej jest nie większy niż 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linią zabudowy: okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m; balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, wykusy, daszków nad wejściami: do 1,5 m;

- 3) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, balkonów, loggii, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku liczonych po obrysie zewnętrznym budynku. Do powierzchni całkowitej wlicza się, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe;
- 5) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

Rozdział II.

Ustalenia szczegółowe

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy letniskowej lub usługowej – usług turystyki, oznaczone symbolami: **1ML/UT, 2ML/UT, 3ML/UT, 4ML/UT, 5ML/UT, 6ML/UT, 7ML/UT, 8ML/UT, 9ML/UT**;
- 2) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony symbolem: **IK**;
- 3) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1ZN, 2ZN**;
- 4) tereny komunikacji:
 - a) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: **KDD**,
 - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**,
 - c) tereny dróg wewnętrznych – drogi piesze, oznaczone symbolami: **1KDWx, 2KDWx, 3KDWx, 4KDWx**.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych i obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania obszarów krajobrazów określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy przy zachowaniu określonych na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §10;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 nie obowiązują dla budowli infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 3) przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosowanie nasadzeń drzew dopasowanych siedliskowo;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom lub wywóz mas ziemnych poza działkę budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dla terenów znajdujących się w obszarze Natura 2000 PLB080005 Jeziora Pszczewskie i Doliny Obry oraz w obszarze Natura 2000 PLH080002 Rynna Jezior Obrzańskich, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zgodnie z przepisami o ochronie środowiska tj: dla terenu oznaczonego symbolem ML/UT, tak jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe,.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu stanowiących tereny dróg publicznych ustala się obowiązek zagospodarowania i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 9. 1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 800 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV o szerokości 7,0 m od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych oraz wewnętrznych w tym i znajdujących się poza granicami opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie lub z dróg wewnętrznych lub dojazdów;
- 3) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi przy czym dla terenów oznaczonych symbolem ML/UT w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej – usług turystyki należy przewidzieć co najmniej jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 6 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- 4) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na teren oznaczony symbolem IK,
 - d) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1) ustala się:

- a) lokalizację, rozbudowę, modernizację i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- d) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia lub pozyskaną w odnawialnych źródłach energii, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zagospodarowanie odpadów zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
- g) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren lub do rowów melioracyjnych lub kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem lit .i),
- i) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych,
- j) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem biogazowni,
- b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolnostojących małowobarytowych lub słupowych.

§ 12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych służących realizacji inwestycji związanej ze stałym zagospodarowaniem i usytuowanych do czasu końca budowy.

§ 13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1ML/UT, 2ML/UT, 3ML/UT, 4ML/UT, 5ML/UT, 6ML/UT, 7ML/UT, 8ML/UT, 9ML/UT:**

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy lotniskowej lub usługowej – usług turystyki;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną – 0,01, maksymalną – 0,75;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku rekreacji indywidualnej, budynku rekreacji indywidualnej z usługami, budynku usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,5 m,
 - b) dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego – nie wyżej niż 5,0 m;
- 6) geometrię dachu:
 - a) dla budynku rekreacji indywidualnej, budynku rekreacji indywidualnej z usługami, budynku usługowego – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się na części lub całości budynku o wysokości nie większej niż 4,5 m dach płaski,

- b) dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - a) kolorystykę elewacji – kolory pastelowe, biały, szary, oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - b) kolorystykę połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne;
- 8) zakaz lokalizacji usług turystycznych związanych z wynajmem pojazdów samochodowych lub innych pojazdów silnikowych;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 10) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §11 ust. 1 pkt 3 i 4;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z §11 ust. 1 pkt 1 i 2.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo – garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **IK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - kanalizacji;
- 2) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących gospodarce wodno kanalizacyjnej;
- 3) możliwość lokalizacji pozostałych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o których nie jest mowa w pkt 2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 5) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §11 ust. 1 pkt 3 i 4;
- 6) dostęp do terenu zgodnie z §11 ust. 1 pkt 1 i 2.

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1ZN, 2ZN**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację drzew, krzewów, zieleni niskiej,
 - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni terenu,
 - c) dostęp do terenu zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dróg pieszych i ścieżek rowerowych,
 - b) urządzeń, sieci infrastruktury technicznej,
 - c) urządzeń sportowo - rekreacyjnych oraz placów zabaw.

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **KDD**:

- 1. Ustala się:
 - 1) lokalizację drogi publicznej – klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**:

1. Ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1KDWx, 2KDWx, 3KDWx, 4KDWx**:

1. Ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej – drogi piesze;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenu 4KDWx dopuszcza się lokalizację dojazdu.

Rozdział III. Ustalenia końcowe

§ 19. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów ML/Ut – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0,1%.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pszczew.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZEW, W OBRĘBIE SZARCZ, DLA TERENÓW PRZY DRODZE POWIATOWEJ PSZCZEW - SZARCZ

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000

Z A Ł A C Z N I K N R 1
do uchwały nr .../.../2022
Rady Gminy Pszczew
z dnia 2022 r.

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZEW
(UCHWAŁA NR XXXVIII/241/98 RADY GMINY PSZCZEW
Z DNIA 18 CZERWCA 1998 R. - Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI)
skala 1:10 000

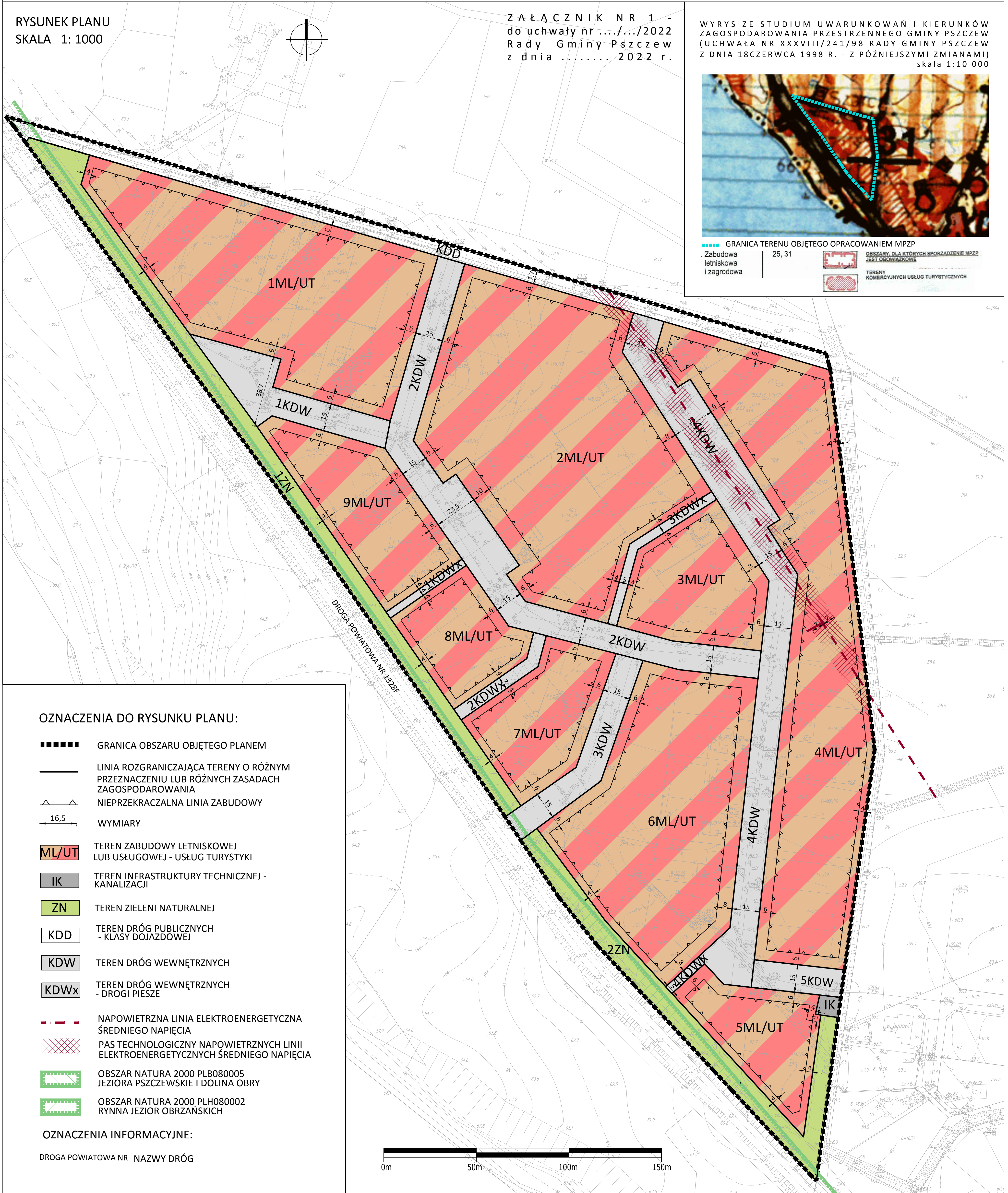


GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
Zabudowa
letniskowa
i zagrodowa

25, 31

OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE MPZP
JEST OBOWIĄZKOWE

TERENY
KOMERCYJNYCH USŁUG TURYSTYCZNYCH



OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 16,5 WYMIARY
- ML/UT TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB USŁUGOWEJ - USŁUG TURYSTYKI
- IK TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- KDD TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDWx TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH - DROGI PIESZE
- - - - - NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- ▨ PAS TECHNOLOGICZNY NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- OBSZAR NATURA 2000 PLB080005 JEZIORA PSZCZEWSKIE I DOLINA OBRZY
- OBSZAR NATURA 2000 PLH080002 RYNNA JEZIOR OBRZAŃSKICH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

DROGA POWIATOWA NR NAZWY DRÓG



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Pszczew

z dnia 25 sierpnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pszczew o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Szarcz, dla terenów przy drodze powiatowej Pszczew - Szarcz

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 06 czerwca 2022 r. do 01 lipca 2022 r. uwagi można było składać do 18 lipca 2022r.

§ 2. Po wyłożeniu, w ustalonym terminie, nie wpłynęły żadne uwagi. Z tego względu Wójt Gminy Pszczew nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

§ 3. Na podst. art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Pszczew nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Pszczew

z dnia 25 sierpnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Szarcz, dla terenów przy drodze powiatowej Pszczew - Szarcz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Pszczew rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania dotyczy terenów w dużej mierze uzbrojonych w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i częściowo zagospodarowanych. Głównym projektowanym przeznaczeniem obszaru opracowania są tereny zabudowy letniskowej lub usługowej – usług turystyki oraz tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy przedstawiono poniżej.

Plan nie zakłada lokalizację nowych ani poszerzeń istniejących dróg gminnych, które mogłyby stanowić obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność ich budowy oraz utrzymania. Natomiast koszty utrzymania projektowanych dróg wewnętrznych nie będą obciążać budżetu gminy. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - na podstawie przepisów odrębnych.

§ 3. W planie dla całego obszaru opracowania dopuszczono lokalizację obiektów, urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Uzasadnienie

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Szarcz, dla terenów przy drodze powiatowej Pszczew - Szarcz

1.Opracowanie dotyczy obszaru o powierzchni około 11,14 ha znajdującego się w centralnej części gminy Pszczew, obręb Szarcz. Teren położony jest na północny wschód od jeziora Szarcz i oddalony jest od niego o nie mniej niż 110 m. Obszar opracowania charakteryzuje się częściowym zagospodarowaniem – występują pojedyncza zabudowa letniskowa – głównie rekreacji indywidualnej.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXI.244.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Szarcz, dla terenów przy drodze powiatowej Pszczew - Szarcz.

3.W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew (uchwała nr XXXVIII/241/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 18 czerwca 1998 r. zmienionej uchwałą nr XL/234/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.) analizowany teren oznaczony jest jako tereny zabudowy letniskowej i zagrodowej.

4.Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Pszczew w końcowej procedurze tworzenia planu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew.

5.Projekt miejscowego planu nie wymaga uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

6.Do planu zostały sporządzone:

–„Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Szarcz, dla terenów przy drodze powiatowej Pszczew - Szarcz”,

–„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Szarcz, dla terenów przy drodze powiatowej Pszczew - Szarcz”.

7.Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Szarcz, dla terenów przy drodze powiatowej Pszczew - Szarcz, uzyskał wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

8.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowanie zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.

a)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy w Pszczewie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie w dniu 17 czerwca 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 19 lipca 2021 r.,

b)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy w Pszczewie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w ustawowym terminie (tj. w dniach od 06 czerwca 2022 r. do 01 lipca 2022 r.) terminie dyskusji publicznej (24 czerwca 2022 r. godz. 14.00) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie większym niż 14 dni od zakończenia wyłożenia do publicznego wglądu (tj. do 18 lipca 2022 r.). W ustalonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Przeprowadzone procedury planistyczne były jawne i przejrzyste.

9.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Szarcz, dla terenów przy drodze powiatowej Pszczew - Szarcz w ustawowym terminie wpłynęło łącznie 15 wniosków od instytucji oraz

jeden wniosek od osoby prywatnej. Postulaty zarówno instytucji jak i osoby prywatnej zostały rozpatrzone i częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 i 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego jak i efektywnego gospodarowania przestrzenią poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska. Dodatkowo określono wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody jak również sieci szerokopasmowych. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, prawo własności, a także potrzeby 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. z 2020 r., poz. 1062 ze zm.).

Na chwilę obecną obszar opracowania jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Celem sporządzenia niniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest korekta zasad zabudowy i zagospodarowania terenu względem obowiązującego planu.

11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew (uchwała nr XXXVIII/241/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 18 czerwca 1998 r. zmienionego uchwałą nr XL/234/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.).

12. Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Wójt Gminy Pszczew przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew. Odpowiednio do oceny aktualności Studium (...) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXXV.273.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 13 maja 2021 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew) aktualizacja studium dla całego obszaru gminy jest w trakcie przygotowań. Mimo tego przeznaczenie terenu określone w ww. Studium jest zgodne ze stanem obecnym oraz planowanym założeniem dla tego obszar. Zmiana planu dla przedmiotowego obszaru wynika wyłącznie z potrzeb realizacji inwestycji i wniosków właścicieli.

13. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać pozytywnie na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Szarcz, dla terenów przy drodze powiatowej Pszczew - Szarcz”. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów pod zabudowę pozwoli na uzyskanie dodatniego bilansu dla gminy w przeciągu dziesięciu lat obowiązywania planu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

14. Wójt Gminy Pszczew, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy Pszczew projekt planu wraz z załącznikami, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

15. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Szarcz, dla terenów przy drodze powiatowej Pszczew - Szarcz z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie terenów zabudowy lotniskowej lub usługowej – usług turystyki i terenów zieleni

naturalnej przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

16. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.