

Projekt

z dnia 20 października 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PSZCZEW**

z dnia 27 października 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew

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 ze zm.) Rada Gminy Pszczew uchwala, co następuje:

**Rozdział I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXI.242.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 stycznia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew 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. zmieniony uchwałą nr XL/234/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew, zwany dalej „planem”. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na załączniku graficznym.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew" w skali 1:1000, wraz z wrysem 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 linię 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) **terenie** – 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: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN**; teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **ZN**; teren dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**; teren dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

§ 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów.

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

- 1) lokalizację nowych budynków 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 i urządzeń 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 całego obszaru objętego opracowaniem znajdującego się w obszarze Natura 2000 PLH080002 Rynna Jezior Obrzańskich, w obszarze Natura 2000 PLB080005 Jeziora Pszczewskie i Doliny Obry oraz w obszarze Pszczewskiego Parku Krajobrazowego 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 MN, tak jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla całego obszaru objętego planem 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: 1000 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 uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD;
- 2) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi przy czym dla terenu MN – nie ustala się lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie: nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny.

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 dla celów bytowych 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 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 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 i elektrowni wiatrowej,

- b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolnostojących małowabarytowych lub słupowych.

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

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną – 0,01, maksymalną – 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego – nie wyżej niż 5,0 m;
- 6) geometrię dachu:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 9) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §11 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 10) dostęp do terenu zgodnie z §11 ust. 1 pkt 1.

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.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację drzew, krzewów, zieleni niskiej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu - 80%,
- c) dostęp do terenu zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) dróg pieszych i ścieżek rowerowych,
- b) urządzeń, sieci infrastruktury technicznej,

c) urządzeń sportowo - rekreacyjnych oraz placów zabaw.

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

- 1) lokalizację drogi publicznej – klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu tj. zgodnie z istniejącym przebiegiem granic działki drogowej w dniu uchwalenia planu;
- 3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) lokalizację drogi publicznej – klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu tj. zgodnie z istniejącym przebiegiem granic działki drogowej w dniu uchwalenia planu;
- 3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział III. Ustalenia końcowe

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

- 1) dla terenu MN – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0,1%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Romuald Tankielun

M I E J S C O W Y P L A N Z A G O S P O D A R O W A N I A P R Z E S T R Z E N N E G O G M I N Y P S Z C Z E W , D L A T E R E N U P O Ł O Ż O N E G O P R Z Y U L . Ż U R A W I E J W O B R Ę B I E P S Z C Z E W

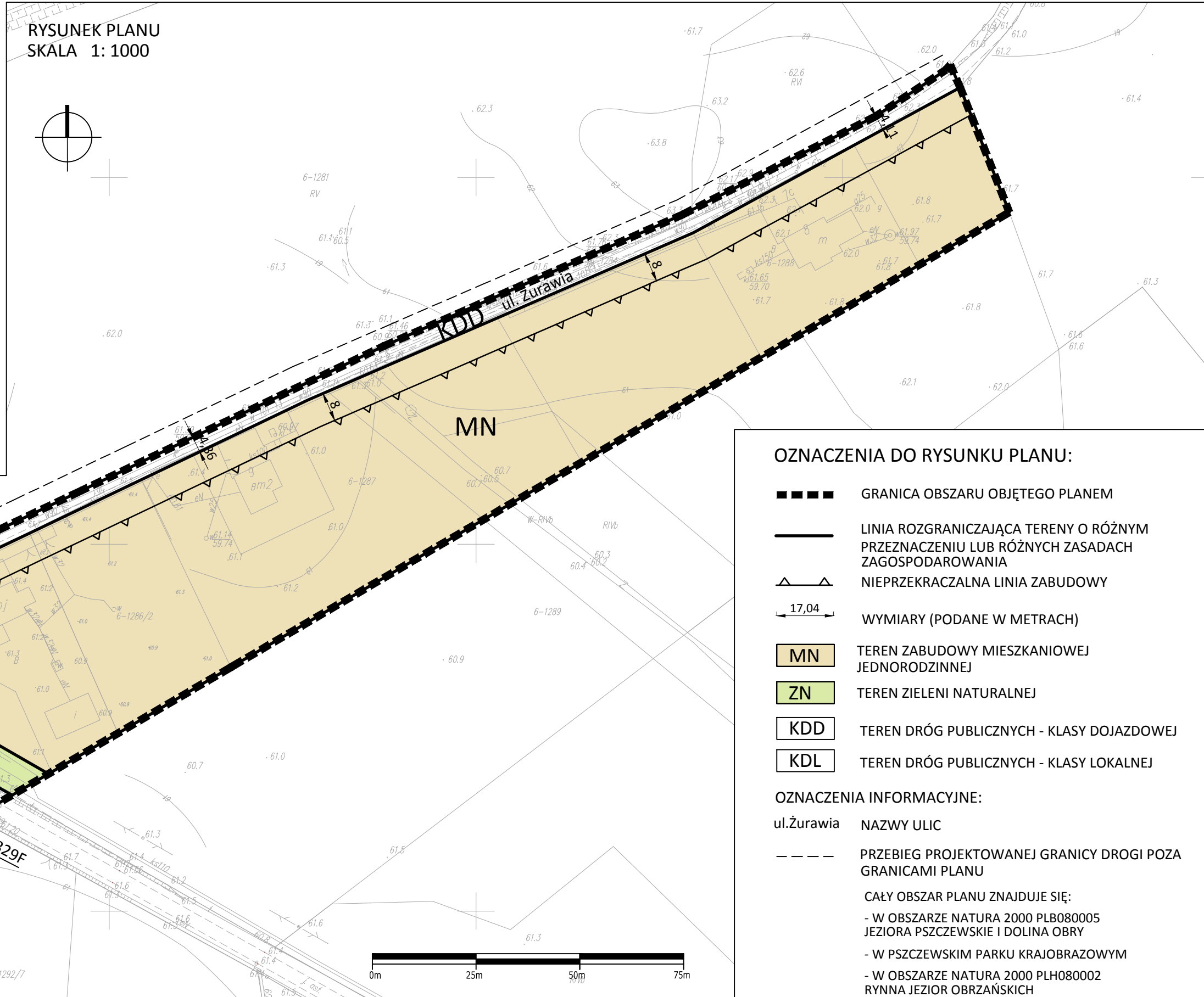
Z A Ł Ą C Z N I K N R 1 -
do uchwały nr/...../2022
Rady Gminy Pszczew
z dnia 2022 r.

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



GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP

	TERENY WIELOFUNKCYJNE: MIESZKALNICTWA Z USŁUGAMI O CHARAKTERZE NIEUCIAŹLIWYM,
	PENETRACJI TURYSTYCZNEJ I RANGI / II RANGI
	DROGI: KRAJOWE KDK, WOJEWÓDZKIEJ KDW, GŁÓWNE GMINNE KDG,



OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 17,04 WYMIARY (PODANE W METRACH)
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- KDD TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY DOJAZDOWEJ
- KDL TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY LOKALNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- ul.Żurawia NAZWY ULIC
- PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ GRANICY DROGI POZA GRANICAMI PLANU

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ:
- W OBSZARZE NATURA 2000 PLB080005 JEZIORA PSZCZEWSKIE I DOLINA OBRY
- W PSZCZEWSKIM PARKU KRAJOBRAZOWYM
- W OBSZARZE NATURA 2000 PLH080002 RYNNA JEZIOR OBRZAŃSKICH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Pszczew

z dnia 27 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pszczew o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew

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 ze zm.) 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 ze zm.) projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 czerwca 2022 r. do 15 lipca 2022 r. uwagi można było składać do 02 sierpnia 2022r. Po wyłożeniu, w ustalonym terminie, wpłynęły trzy uwagi, które Wójt Gminy Pszczew uwzględnił w całości. Z tego względu konieczne było ponowne wyłożenie do publicznego wglądu.

§ 2. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 sierpnia 2022 r. do 15 września 2022 r. uwagi można było składać do 30 września 2022r. Po drugim wyłożeniu, w ustalonym terminie, nie wpłynęły żadne uwagi.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Pszczew

z dnia 27 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew 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 ze zm.) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny dróg publicznych.

§ 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. Zadania w zakresie ewentualnej dodatkowej 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Pszczew

z dnia 27 października 2022 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

1. Opracowanie dotyczy obszaru o powierzchni około 1,9 ha znajdującego się na północny zachód od miejscowości Pszczew. Obszar opracowania wyznaczają ulice Kuligowska od zachodu oraz ulica Żurawia od strony północnej. Na przedmiotowym terenie zlokalizowane są w chwili obecnej trzy budynki mieszkalne jednorodzinne..
2. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXI.242.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew.
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 teren wielofunkcyjny: mieszkalnictwa z usługami o charakterze nieuciążliwym.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) 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 zmiany 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew”,
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew”.
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 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew, 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 22 czerwca do 15 lipca 2022r.) terminie dyskusji publicznej (24 czerwca 2022 r. godz. 13.00) i możliwości składania uwag do

projekt planu w terminie większym niż 14 dni od zakończenia wyłożenia do publicznego wglądu (tj. 02 sierpnia 2022 r.). W ustalonym terminie wpłynęły 3 uwagi, które Wójt Gminy Pszczew uwzględnił pozytywnie. Z tego względu konieczne było ponowne wyłożenie do publicznego wglądu.

- c) Ponownie 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 22 sierpnia do 15 września 2022r.) terminie dyskusji publicznej (13 września 2022 r. godz. 13.30) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie większym niż 14 dni od zakończenia wyłożenia do publicznego wglądu (tj. 30 września 2022 r.). W ustalonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Przeprowadzone procedury planistyczne były jawne i przejrzyste.

9. W trakcie sporządzania projektu zmiany 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, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew w ustawowym terminie wpłynęło łącznie 15 wniosków od instytucji. Wnioski od osób prywatnych nie wpłynęły. Postulaty instytucji zostały rozpatrzone i częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu zmiany 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 zmiany 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 poprawa wprowadzonych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikający z wniosków właścicieli.

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 Pszczew 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 w celu usprawnienia inwestycyjnego.
 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew”. 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. Rada Gminy nie rozstrzygała o nieuwzględnionych uwagach, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 15. Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew 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 mieszkaniowej jednorodzinnej przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
 16. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.