

UCHWAŁA NR LIII.411.2022
RADY GMINY PSZCZEW

z dnia 24 listopada 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla działki o nr ewid. 1309, położonej w obrębie Pszczew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005,1079,1561) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846) uchwała się co następuje:

Rozdział I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXI.241.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 stycznia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla działki o nr ewid. 1309, położonej 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. z późniejszymi zmianami), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla działki o nr ewid. 1309, położonej w obrębie Pszczew, zwany dalej „planem”. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla działki o nr ewid. 1309, położonej w obrębie Pszczew" 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 linię zabudowy: okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m; balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, wykuszy, 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;
- 6) **zabudowie zwartej** – rozumie się przez to zabudowę dwóch lub więcej budynków, których boczne ściany przylegają do siebie.

Rozdział II. Ustalenia szczegółowe

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się teren zabudowy lotniskowej lub usługowej – usług turystyki, oznaczony symbolem: **ML/UT**.

§ 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) lokalizację budynku przy zachowaniu określonych na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §9;
- 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 zieleni 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) zakaz stosowania środków ochrony roślin;
- 6) zachowanie i odtwarzanie charakterystycznych układów zadrzewień, w tym zwłaszcza alei przydrożnych;
- 7) dla całego obszaru objętego planem znajdującego się w obszarze Natura 2000 PLB080005 Jeziora Pszczewskie i Doliny Obry, w obszarze Natura 2000 PLH080002 Rynna Jezior Obrzańskich oraz na 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 ML/UT, tak jak dla terenu przeznaczonego na cele rekreacyjno – wypoczynkowe, przy czym, w przypadku lokalizacji funkcji mieszkalnej jednorodzinnej – tak jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 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. 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°.

§ 9. 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.

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

- 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z drogi publicznej znajdującej się poza granicami opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację jednego stanowiska postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 6 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- 3) 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 każdy lokal mieszkalny,
 - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 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 dla celów bytowych z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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 lub do przydomowej oczyszczalni ścieków spełniającej przepisy odrębne, przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej lub przydomowej oczyszczalni ścieków dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego, 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.

§ 11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu 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.

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

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub usługowej – usług turystyki;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną – 0,1, maksymalną – 0,8;
- 4) zakaz lokalizacji usług turystycznych związanych z wynajmem pojazdów samochodowych lub innych pojazdów silnikowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 6) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,5 m,
- 7) geometrię dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się na części lub całości budynku o wysokości nie większej niż 4,5 m dach płaski,
- 8) wykończenie zewnętrzne budynku:
 - 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;
- 9) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §10 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 10) dostęp do terenu zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację funkcji mieszkalnej jednorodzinnej,
- 2) realizację zabudowy zwartej pensjonatowej,
- 3) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział III. Ustalenia końcowe

§ 13. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: dla terenu: ML/UT – 30%.

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

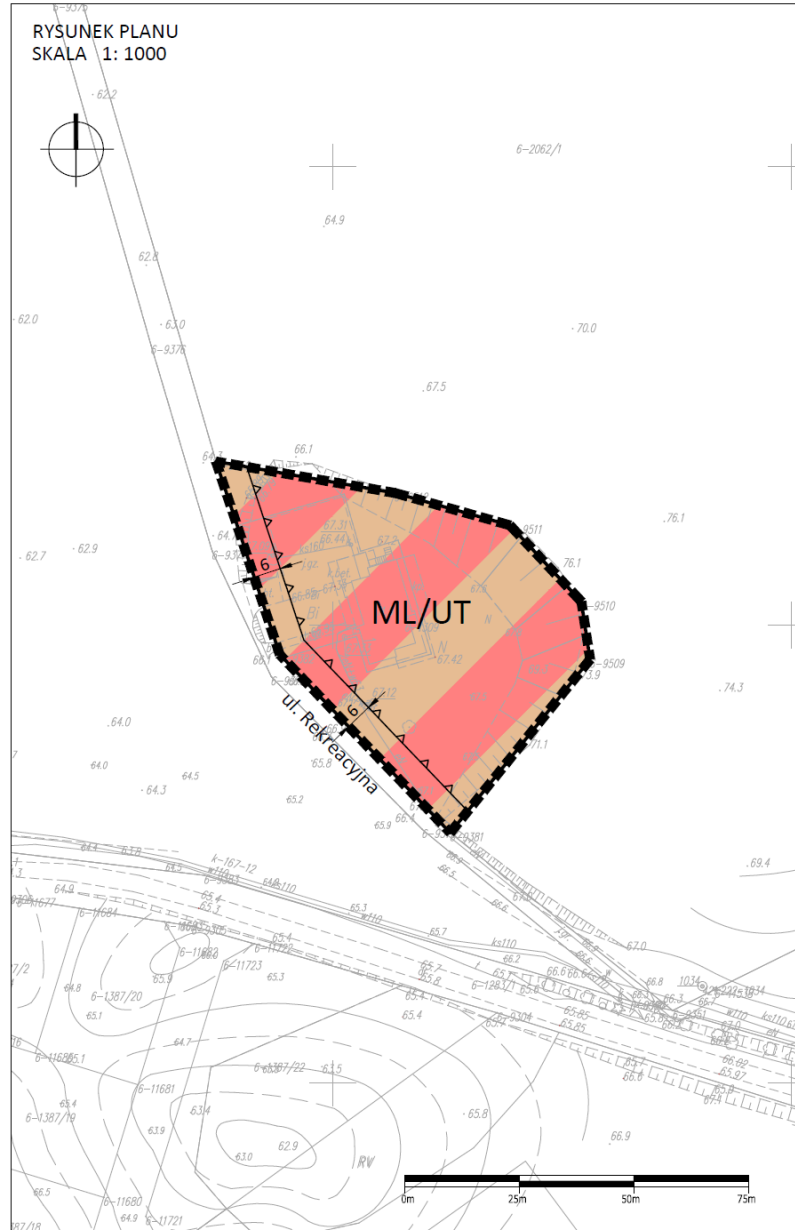
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

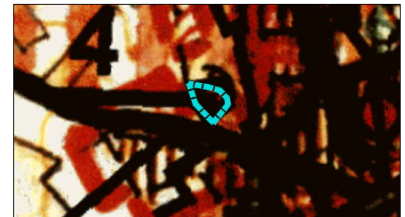
Romuald Tankielun

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIII.411.2022
 Rady Gminy Pszczew
 z dnia 24 listopada 2022 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZEW, DLA DZIAŁKI
 O NR EWID. 1309, POŁOŻONEJ W OBRĘBIE PSZCZEW**



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 OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP

Zabudowa letniskowa	1, 2, 4, 28, 29, 33, 37, 38
------------------------	--------------------------------

TERENY
KOMERCYJNYCH USŁUG TURYSTYCZNYCH

OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲▲▲ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 16,51 WYMIARY (W METRACH)
- ML/UT TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB USŁUGOWEJ - USŁUG TURYSTYKI

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

ul. Rekreacyjna NAZWY ULIC

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 LIII.411.2022

Rady Gminy Pszczew

z dnia 24 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pszczew o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla działki o nr ewid. 1309, położonej 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 06 czerwca 2022 r. do 01 lipca 2022 r. uwagi można było składać do 18 lipca 2022r. Po wyłożeniu, w ustalonym terminie, wpłynęła jedna uwaga, którą Wójt Gminy Pszczew uwzględnił w części. 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 wpłynęła jedna uwaga, którą Wójt Gminy Pszczew uwzględnił w części.

§ 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 rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pszczew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	30.09.2022 r.	osoba prywatna	(...) wnoszę o zmianę §12 Projektu Uchwały w taki sposób, aby otrzymał on brzmienie: „(..)Ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy niskiej intensywności”	dz. nr 1309 obręb Pszczew, gmina Pszcze	ML/UT		+	Ustalenie przeznaczenia terenu musi określać jego podstawową funkcję (Art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy opizp) z tego względu nie jest możliwe uwzględnienie tej części uwagi.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew dla działki o nr ewid. 1309, położonej 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 terenu w dużej mierze uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i zagospodarowanego. Głównym projektowanym przeznaczeniem obszaru opracowania jest teren zabudowy letniskowej lub usługowej – usług turystyki.

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

Plan nie zakłada lokalizację nowych 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 LIII.411.2022

Rady Gminy Pszczew

z dnia 24 listopada 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 0,37 ha, stanowiącego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 1309, obręb Pszczew znajdująca się na północy od miejscowości Pszczew przy ulicy Rekreacyjnej. Na wskazanym terenie występuje zabudowa usługowa – pensjonat Roma – budynek dwukondygnacyjny z użytkowym poddaszem i dachem dwuspadowym.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXI.241.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla działki o nr ewid. 1309, położonej 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 tereny zabudowy letniskowej.

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 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, dla działki o nr ewid. 1309, położonej w obrębie Pszczew”,

–„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla działki o nr ewid. 1309, położonej 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla działki o nr ewid. 1309, położonej 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 obwieszczone 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 zmiany miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 19 lipca 2021 r.,

b)ogłoszono i obwieszczone 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. 13.30) i możliwości składania uwag do projektu zmiany planu w terminie większym niż 14 dni od zakończenia wyłożenia do publicznego wglądu (tj. 18 lipca 2022 r.). W ustalonym terminie wpłynęła 1 uwaga, którą Wójt gminy Pszczew uwzględnił. Z tego względu konieczne było ponowienie procedury wyłożenia do publicznego wglądu.

c)Ponownie ogłoszono i obwieszczone 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. 13.00) 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 wpłynęła jedna uwaga, która w zasadniczej części została uwzględniona przez Wójta gmina Pszczew.

Przeprowadzone procedury planistyczne były jawne i przejrzyste.

9. Uwzględnienie uwagi z pierwszego i drugiego wyłożenia dotyczyło w głównej mierze dopuszczenie lokalizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze opracowania planu. Po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu wprowadzono dopuszczenie „lokalizacji funkcji mieszkalnej jednorodzinnej na potrzeby administracji usług turystyki” natomiast po drugim wyłożeniu Wójt Gminy Pszczew przychylił się do stanowiska właściciela terenu i dopuścił „lokalizację funkcji mieszkalnej jednorodzinnej” bez wskazania na jakie potrzeby. Uwzględnienie w/w uwag wynikało z usankcjonowania zapisów wynikających z obowiązującego planu miejscowego dla obszaru opracowania planu.

10. 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, dla działki o nr ewid. 1309, położonej 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

11. 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 nieprzekraczalnie 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, przy czym w obszarze opracowania nie zewidencjonowano obiektów ani obszarów objętych ochroną konserwatorską.

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 poprawa przebiegu linii zabudowy, tak by umożliwić właścicielowi rozbudowę istniejącego budynku.

12. 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. zmienionej uchwałą nr XL/234/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.).

13. Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Wójt Gminy Pszczew przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany 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. zmianie Studium jest zgodne ze stanem obecnym oraz planowanym założeniem dla tego obszar. Zmiana planu dla przedmiotowego obszaru wynika wyłącznie z potrzeby rozwoju istniejącej w dniu uchwalenia planu inwestycji i wniosku właściciela.

14. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać neutralnie 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 działki o nr ewid. 1309, położonej w obrębie Pszczew”. Przy czym zmiana zapisów obowiązującej funkcji terenów, umożliwienie rozbudowy istniejącego budynku pozwoli na uzyskanie dodatniego bilansu dla gminy w przeciągu dziesięciu lat obowiązywania zmiany planu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji zmiany planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

15. 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.

16. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla działki o nr ewid. 1309, położonej 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 letniskowej lub usługowej – usług turystyki przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

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