**UCHWAŁA Nr ………../2023**

**Rady Gminy Pszczew**

**z dnia…………2023 r.**

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Wypoczynkowej, ul. Orlej, ul. Orli Kąt, ul. Rekreacyjnej, w obrębie Pszczew, gmina Pszczew.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Gminy Pszczew uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Wypoczynkowej, ul. Orlej, ul. Orli Kąt, ul. Rekreacyjnej, w obrębie Pszczew, gmina Pszczew po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew przyjętego uchwałą nr LV.425.2022 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 grudnia 2022 r., zwany dalej planem.

1. Integralnymi częściami uchwały są:
2. rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Wypoczynkowej, ul. Orlej, ul. Orli Kąt, ul. Rekreacyjnej, w obrębie Pszczew, gmina Pszczew” w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3. rozstrzygnięcie Rady Gminy Pszczew w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
4. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
5. dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

1. **budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
2. **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;
3. **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
4. **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku i wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
6. **sieciach infrastruktury technicznej** - rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ropociągowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych.

**§ 3.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku symbolami: **1ML**, **2ML**;
2. teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem: **US**;
3. teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku symbolem: **RZM**;
4. tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku symbolami: **1RN, 2RN**;
5. tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami: **1L**, **2L**, **3L**;
6. tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD, 4KDD**, **5KDD**;
7. teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem: **KR**;
8. teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku symbolem: **KKK**.

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

1. lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
2. zakaz oświetlania obiektów w sposób powodujący olśnienie uczestników ruchu;
3. dopuszczenie:
   * + - 1. lokalizacji dojść, dojazdów i obiektów małej architektury,
         2. lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 8 m,
         3. wydzielenia nowych działek dla elementów wymienionych w lit. b, w sposób inny niż jest to określone w szczegółowych ustaleniach planu,
         4. kondygnacji podziemnych.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1. zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
2. zagospodarowanie odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
3. ochronę terenów położonych w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, obszarów Natura 2000 Rynna Jezior Obrzańskich PLH080002, Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry PLB080005, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć określonych planem i inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
5. w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub zbiorników chłonnych, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych;
6. przy grodzeniu nieruchomości zachowanie odległości od istniejących cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejącego systemu melioracji z zachowaniem ciągłości;
8. zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
9. na terenach **ML**, **US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
10. na terenie **RZM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

**§ 6.** Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

1. ochronę obszarów stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
2. stanowisko nr 151 (50-16),
3. stanowisko nr 152 (50-16),
4. stanowisko nr 153 (50-16),
5. stanowisko nr 165 (50-16);
6. w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy szczegółowe ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 8.** Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 9.** Na terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1ML**, **2ML** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. lokalizację domów letniskowych i budynków rekreacji indywidualnej;
2. dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i wiat;
3. zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;
4. maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki;
5. minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 70% powierzchni działki;
6. intensywność zabudowy od 0,0001 do 0,2;
7. wysokość zabudowy:
8. dla domów letniskowych i budynków rekreacji indywidualnej nie więcej niż 6 m do najwyższego punktu dachu,
9. dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 4 m do najwyższego punktu dachu;
10. stosowanie dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
11. dopuszczenie dachów płaskich dla budynków pomocniczych;
12. powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m2;
13. dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

**§ 10.** Na terenie zabudowy zagrodowej, oznaczonym na rysunku symbolem **RZM** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. lokalizację zabudowy mieszkaniowej związanej z gospodarstwem rolnym;
2. dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych oraz budowli rolniczych;
3. zakaz lokalizowania ferm chowu lub hodowli zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie obszaru ochronnego zbiornika wód śródlądowych – jeziora Szarcz;
4. maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki;
5. minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30% powierzchni działki;
6. intensywność zabudowy od 0,0001 do 0,4;
7. wysokość zabudowy:
8. dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 7 m do najwyższego punktu dachu,
9. dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu,
10. dla pozostałych budynków gospodarczych i budowli rolniczych nie więcej niż 7 m;
11. stosowanie dachów stromych;
12. dopuszczenie dachów płaskich dla budynków pomocniczych i wiat oraz budynków gospodarczych i budowli rolniczych;
13. powierzchnię nowo wydzielonej działki zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych;
14. dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

**§ 11.** Na terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku symbolem **US** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

* + - 1. lokalizację obiektów i budynków związanych ze sportem i rekreacją, a także urządzeń rekreacji plenerowej;
      2. dopuszczenie lokalizacji:
    1. obiektów i budynków związanych z usługami hotelarskimi, kultury, turystyki i agroturystyki,
    2. parkingów;

1. maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
2. minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;
3. intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;
4. wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m;
5. stosowanie dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
6. powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m2;
7. dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

**§ 12.** Na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku symbolami **1RN, 2RN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania, w tym zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
2. zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 13.** Na terenach lasów, oznaczonych na rysunku symbolami **1L**, **2L**, **3L** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. zagospodarowanie terenów zgodnie z planem urządzenia lasu;
2. zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

**§ 14.** Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDD**, **2KKD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD** ustala się:

1. klasyfikację dróg publicznych - drogi klasy dojazdowej;
2. sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych i ścieżek pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, oświetlenia, tablic i znaków informacyjnych.

**§ 15.** Na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku symbolem **KR** ustala się:

1. w zakresie zagospodarowania pasa drogowego - przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszo-jezdny;
2. dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych;
3. dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1 elementów pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** Na terenie komunikacji kolejowej, oznaczonym na rysunku symbolem   
**KKK** ustala się:

1. sytuowanie infrastruktury kolejowej;
2. dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. zakaz lokalizacji budynków.

**§ 17.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się zachowanie granic i uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla:

1. obszaru ochronnego zbiornika wód śródlądowych – jeziora Szarcz;
2. Pszczewskiego Parku Krajobrazowego;
3. Obszar Natura 2000: Rynna Jezior Obrzańskich PLH080002, Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry PLB080005.

**§ 18.** 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się na terenach **ML**, **US**:

1. minimalną szerokość frontu działki 20 m;
2. minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 pkt 10, § 11 pkt 8;
3. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70°do 110°.

**§ 19.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się

1. uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w szczególności linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, wyznaczonym na rysunku planu;
2. w pasach technologicznych wskazanych w pkt 1 zakaz lokalizowania miejsc stałego pobytu ludzi, sadzenia roślinności powyżej 3 m wysokości oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także obowiązek pasa wycinki podstawowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla:
4. lasów,
5. obszarów zlokalizowanych bezpośrednio przy linii kolejowej z uwzględnieniem granic stref ochronnych terenów zamkniętych, zgodnie z rysunkiem.

**§ 20.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1. szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
2. zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg pieszo - rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
3. uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
4. zapewnienie stanowisk postojowych w ilości nie mniejszej niż:
   * + - 1. 2 stanowiska postojowe na 1 dom letniskowy lub budynek rekreacji indywidualnej,
         2. dla obiektów i budynków związanych ze sportem i rekreacją, usługami hotelarskimi, kultury, turystyki i agroturystyki minimum 30 stanowisk postojowych na 100 m2 powierzchni użytkowej budynków;
5. dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnienie stanowisk postojowych w ilości:
6. zgodnej z przepisami odrębnymi;
7. minimum 4 stanowiska postojowe na terenie **US** poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w lit. a.

**§ 21.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

* 1. powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
  2. dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
  3. zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  4. w przypadku braku sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody;
  5. odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 6;
  6. do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;
  7. zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni do oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie obszaru ochronnego zbiornika wód śródlądowych – jeziora Szarcz;
  8. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem pkt 9, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  9. dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  10. zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  11. dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
  12. zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi, energii elektrycznej lub mikroinstalacji;
  13. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub mikroinstalacji;
  14. dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych.

**§ 22.** Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

**§ 23.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 24.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pszczew.

**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.