

Projekt

z dnia 11 października 2023 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY W PSZCZEWIE**

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) w związku z uchwałą Nr XXV.190.2020 Rady Gminy Pszczew z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew, w obrębie Janowo oraz uchwałą Nr LVII.449.2023 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 lutego 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew, w obrębie Janowo, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew przyjętego uchwałą Nr LV.425.2022 Rady Gmin Pszczew z dnia 29 grudnia 2022 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janowo.

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

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

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków, budowli i wiat, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów takich jak okapy, gzymsy, balkony, wykusze, werandy, tarasy i schody zewnętrzne;
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku mieszkalnego jednorodzinnego i na długości co najmniej 70% jego elewacji podstawowej, z wyłączeniem takich elementów jak okapy, gzymsy, balkony, wykusze i schody zewnętrzne. Dla sytuowania budynków gospodarczych, garażowych i wiat wyznaczoną linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną granicę ich sytuowania;
- 3) „planie” – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie 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;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi, literowymi lub literowo-cyfrowymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) wymiarowanie w metrach;
- 7) strefa ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Janowo wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 9) budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 i MN7**;
- 2) tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolami **ML1, ML2 i ML3**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami **RM1, RM2, RM3 i RM4**;
- 4) teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
- 5) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **R1, R2, R3, R4 i R5**;
- 6) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 7) tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN1, ZN2 i ZN3**;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 9) teren drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 10) tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL1 i KDL2**;
- 11) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

5. Elementami nie stanowiącymi ustaleń planu posiadającymi charakter informacyjny są oznaczone na rysunku planu:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- 3) stanowiska archeologiczne;
- 4) osie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 2) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami i ogrodami zimowymi;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków w chwili wejścia w życie planu z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, i z zastrzeżeniem § 4 pkt 1.

§ 3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów, ich odzyskiem lub unieszkodliwianiem oraz zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się prowadzenie chowu lub hodowli zwierząt inwentarskich metodą bezściółkową;
- 4) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 5) w zakresie ochrony gruntów i wód:
 - a) nakazuje się uwzględnienie przebudowy lub budowy urządzeń drenarskich w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów,
 - b) nakazuje się zachowanie i zapewnienie dostępu do terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem WS i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejących rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się, aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę pod warunkiem zachowania tożsamej geometrii dachu oraz dotychczasowej wysokości,
 - b) zakazuje się zmiany formy architektonicznej dachu, za wyjątkiem lokalizacji lukarn na maksymalnie 15% powierzchni poszczególnych połaci oraz w odległości minimalnie 2,00 m od ściany szczytowej,
 - c) zakazuje się zmiany wymiarów, podziału oraz umiejscowienia otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) w przypadku wykreślenia obiektu z wojewódzkiej ewidencji zabytków ustalenia, o których mowa w pkt 1 przestają obowiązywać;
- 3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Janowo wpisanej do wojewódzkiej ewidencji zabytków, której granicę oznaczono na rysunku planu, i dla której obowiązują ustalenia ogólne oraz szczegółowe planu;
- 4) dla stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) ustala się realizację w całości na:
 - a) terenie usług publicznych oznaczonym symbolem **UP**,
 - b) terenie drogi zbiorczej oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDZ**,
 - c) terenach dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL1** i **KDL2**,
 - d) terenie drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD**.
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej o charakterze towarzyszącym na pozostałych terenach, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

§ 6. W zakresie ochrony przeciwpowodziowej:

- 1) część obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- 2) część obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);

– dla których ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów poprzez wyznaczone tereny dróg publicznych;
- 3) liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej minimalnie:
 - a) 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i oznaczonych symbolami **MN1**, **MN2** i **MN6**,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i oznaczonych symbolami **MN3**, **MN4**, **MN5** i **MN7**,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każdy budynek mieszkalny na terenach zabudowy zagrodowej i oznaczonych symbolami **RM1**, **RM2**, **RM3** i **RM4**,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każdy budynek letniskowy na terenach zabudowy letniskowej i oznaczonych symbolami **ML1**, **ML2** i **ML3**,
 - e) 3 miejsca do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych na terenie usług publicznych i oznaczonym symbolem **UP**;
- 4) w przypadku lokalizacji funkcji ogólnodostępnej ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania, przy czym ustalenie to nie dotyczy parkingów liczących mniej niż 9 miejsc do parkowania.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację nowych oraz utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) z ujęć indywidualnych;
- 4) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się retencjonowanie lub odprowadzanie do gruntu w granicach własnej działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) ze źródeł indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 9) w zakresie inwestycji dotyczących łączności publicznej ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wyznacza się obszary ograniczonego użytkowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach których zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami na pobyt stały ludzi z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku skablowania bądź likwidacji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, zakaz o którym mowa w pkt 1 nie ma zastosowania.

§ 10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.

§ 11. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie ustala się:
 - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - b) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - c) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:
 - a) udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze, obszary górnicze,
 - b) formy ochrony przyrody,
 - c) strefy ochronne ujęć wody, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego,
 - f) strefy przemysłowe,
 - g) obszary ciche aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1**, **MN2** i **MN6**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i wiat.

3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 2) powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 9,00 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) maksymalnie 6,00 m dla budynków gospodarczych, garaży i wiat;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,50 m od granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) dachy:

- a) dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- b) o kącie nachylenia do 45° dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat.

4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

5. W zakresie podziału gruntów:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej wielkości na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN3**, **MN4**, **MN5** i **MN7**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i wiat.

3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 2) powierzchnię zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 10,00 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) maksymalnie 6,00 m dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,50 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, i z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) dachy:
 - a) dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° w odcieniach koloru brązowego czerwonego lub szarego dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) o kącie nachylenia do 45° dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
- 8) dla budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, i zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **MN3** i **MN7**, obowiązują dodatkowo ustalenia § 4 pkt 1.

4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

5. W zakresie podziału gruntów:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej wielkości na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Ustala się tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolami **ML1**, **ML2** i **ML3**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy letniskowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i wiat.

3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 2) powierzchnię zabudowy maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 7,00 m dla budynków letniskowych,
 - b) maksymalnie 5,00 m dla budynków gospodarczych i wiat;
- 5) ustala się dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° w odcieniach koloru brązowego, czerwonego lub szarego dla budynków letniskowych,
 - b) o kącie nachylenia do 45° budynków gospodarczych i wiat.

4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe zabudowy, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

5. W zakresie podziału gruntów:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 600 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej wielkości na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami **RM1**, **RM2** i **RM3**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zagrodowej,
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych z przekształcaniem substratów pochodzenia rolniczego – biogazowni rolniczych,
- 3) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej, i których lokalizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 2) powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 10,00 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) maksymalnie 12,00 m dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym wiat;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków, z wyłączeniem budynków mieszkalnych, w odległości 1,50 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, i z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° w odcieniach koloru brązowego, czerwonego lub szarego dla budynków mieszkalnych,
 - b) o kącie nachylenia do 45° dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym wiat;
- 8) dla budynku wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, i zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **RM2**, obowiązują dodatkowo ustalenia § 4 pkt 1.

4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny zabudowy zagrodowej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

§ 16. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **RM4**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zagrodowej,
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych z przekształcaniem substratów pochodzenia rolniczego – biogazowni rolniczych,
- 3) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej, i których lokalizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 2) powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 10,00 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) maksymalnie 15,00 m dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym wiat;
- 5) dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° w odcieniach koloru brązowego, czerwonego lub szarego dla budynków mieszkalnych,
 - b) o kącie nachylenia do 45° dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym wiat;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) dla budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują dodatkowo ustalenia § 4 pkt 1.

4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren zabudowy zagrodowej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

§ 17. 1. Ustala się teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usług publicznych związanych z oświatą, kulturą, sportem i rekreacją, ochroną zdrowia;
- 2) dopuszcza się lokalizację sanitariatów, budynków gospodarczych i wiat.

3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 2) powierzchnię zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy maksymalnie do 12,00 m;
- 5) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45° w odcieniach koloru brązowego, czerwonego lub szarego.

4. W zakresie podziału gruntów:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1500 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej wielkości na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.

§ 18. Ustala się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **R1, R2, R3, R4 i R5**, dla których:

- 1) ustala się prowadzenie działalności rolniczej związanej z uprawą i wypasem;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej, i których lokalizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

§ 19. Ustala się teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**, dla którego:

- 1) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, i których realizacja nie powoduje wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

§ 20. Ustala się tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN1**, **ZN2** i **ZN3**, dla których:

- 1) ustala się lokalizację zieleni z dominującym udziałem samoistnych procesów przyrodniczych;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną 100% powierzchni działki.

§ 21. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) rowów melioracyjnych,
 - b) przepustów, mostków i kładek.

§ 22. Ustala się teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga zbiorcza;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 10,00 m.

§ 23. Ustala się tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL1** i **KDL2**, dla których:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga lokalna;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 10,00 m.

§ 24. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga dojazdowa;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 10,00 m.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 25. W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew przyjętego uchwałą Nr XXXV/221/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 26 marca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębie geodezyjnym Janowo przyjętego uchwałą Nr IX/68/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pszczew.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI JANOWO

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR RADY GMINY PSZCZEW Z DNIA

LEGENDA

1) USTALENIA PLANU

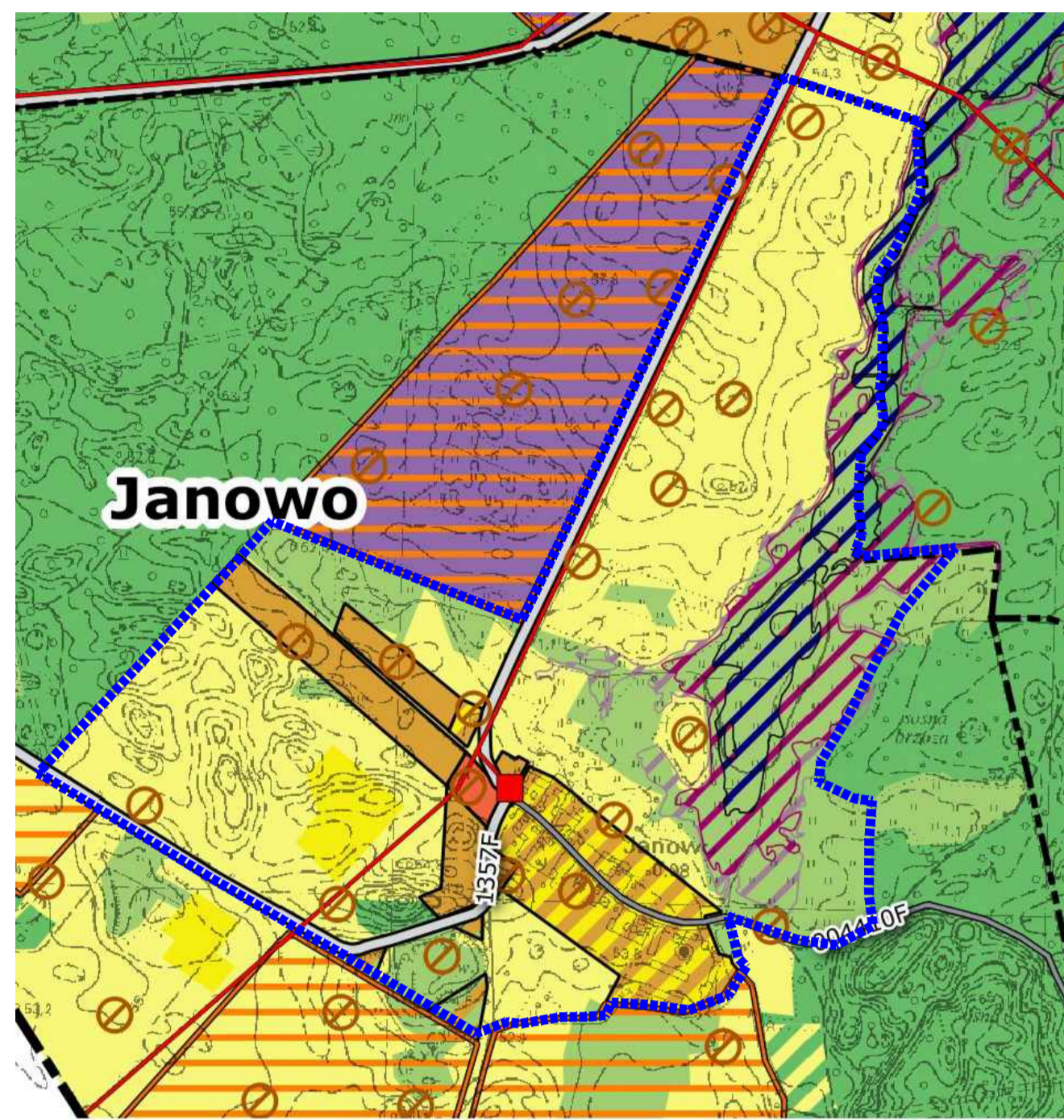
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	WYMIAROWANIE W METRACH
	MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	ML TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ
	RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	UP TEREN USŁUG PUBLICZNYCH

	R TEREN ROLNICZY
	ZL TEREN LASU
	ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	KDZ TEREN DRUGI ZBIORCZEJ
	KDL TEREN DRUGI LOKALNEJ
	KDD TEREN DRUGI DOJAZDOWEJ
	STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15kV
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU RURALISTYCZNEGO WIS JANOWO WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	BUDYNKI WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

2) OZNACZENIA INFORMACYJNE

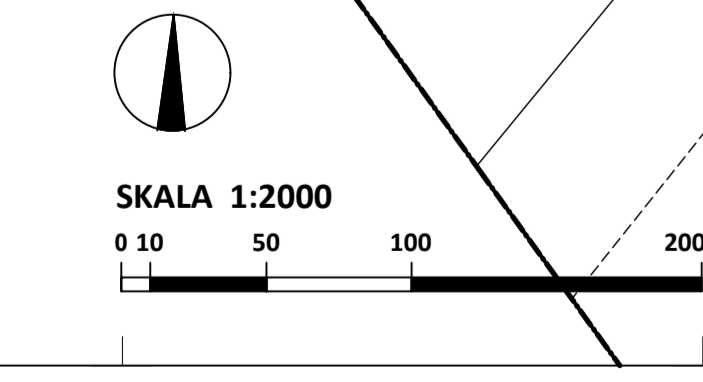
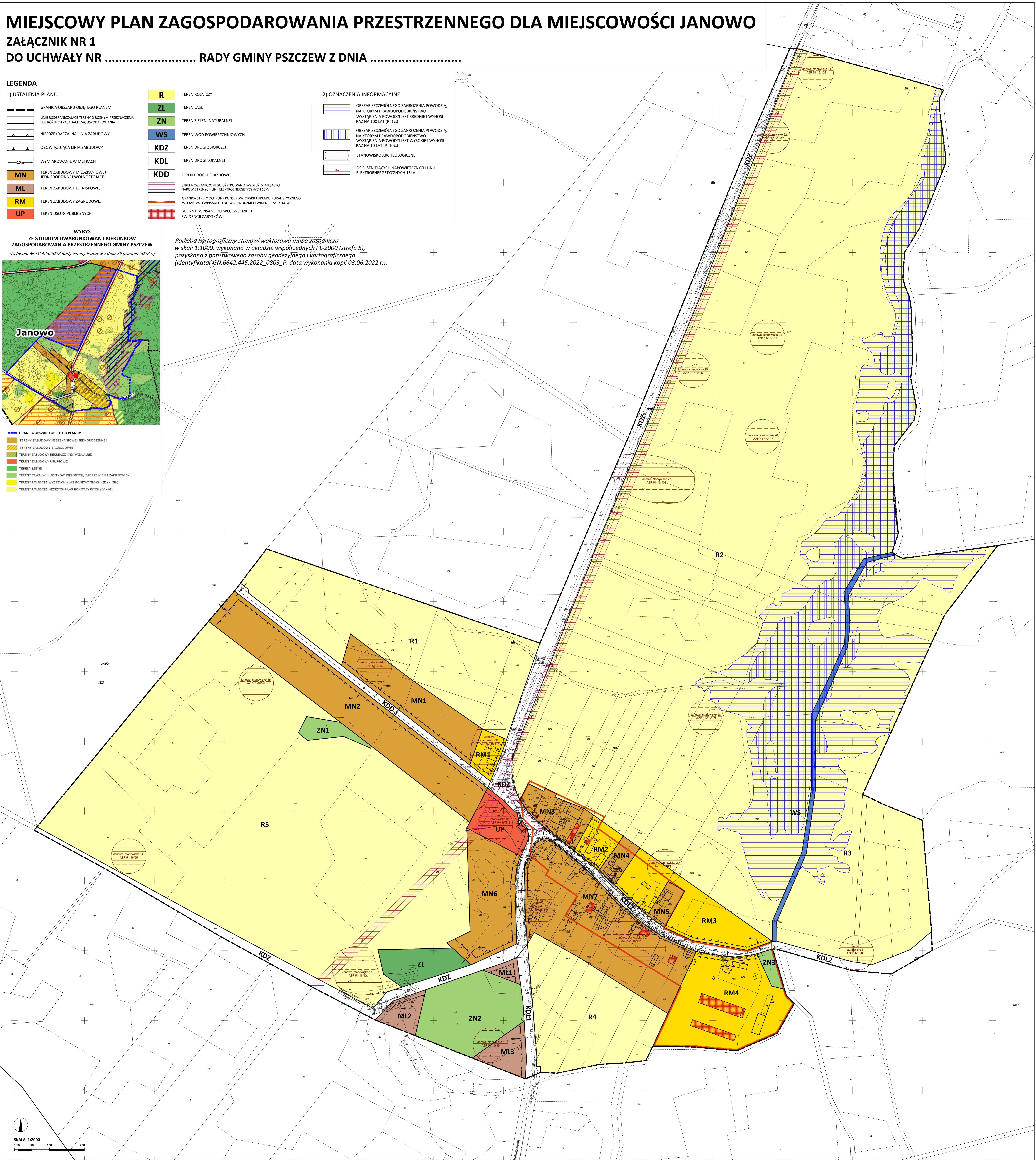
	OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (P=1%)
	OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (P=10%)
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	OSIE ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15kV

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZEW (Uchwała Nr LV.425.2022 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 grudnia 2022 r.)



	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY LASÓW
	TERENY PRZYNALEŻĄCE DO WŁASNOŚCI PAŃSTWA
	TERENY ROLNICZE WYŻSZYCH KLAS BORYTACZYŃSKICH (IStA - IStB)
	TERENY ROLNICZE NIŻSZYCH KLAS BORYTACZYŃSKICH (IStC - IStD)

Podkład kartograficzny stanowi wektorowa mapa zasadnicza w skali 1:1000, wykonana w układzie współrzędnych PL-2000 (strefa 5), pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (identyfikator GN.6642.445.2022_0803_P, data wykonania kopii 03.06.2022 r.).



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy w Pszczewie

z dnia.....2023 r.

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Gminy Pszczew rozstrzyga, co następuje:

Wobec braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janowo, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy w Pszczewie

z dnia.....2023 r.

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 ipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Pszczew rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janowo do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Pszczew zalicza się wykup gruntów na potrzeby budowy drogi dojazdowej na terenie oznaczonym w planie miejscowym symbolem KDD.

§ 2. Finansowanie inwestycji odbywać się będzie zgodnie obowiązującymi w momencie ich realizacji przepisami prawa, z możliwością wykorzystania w szczególności:

- 1) środków własnych;
- 2) środków pomocowych;
- 3) kredytów i pożyczek;
- 4) obligacji komunalnych;
- 5) środków inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy w Pszczewie

z dnia.....2023 r.

Zbiór danych przestrzennych

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Gminy Pszczew przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janowo, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688) stanowi, że wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności: 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4; 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania; 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”.

2. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania dla obszaru miejscowości Janowo w gminie Pszczew, co umożliwi jej racjonalny rozwój i zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Podstawą do rozpoczęcia prac planistycznych była uchwała Nr XXV.190.2020 Rady Gminy Pszczew z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew w obrębie Janowo, o powierzchni wynoszącej około 179,6 ha. Następnie uchwałą Nr LVII.449.2023 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 lutego 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew, w obrębie Janowo, dokonano zmiany granic obszaru opracowania planu miejscowego, i którego powierzchnia wynosi około 93,8 ha.

Z uwagi, iż procedura planistyczna rozpoczęta została przed wejściem znowelizowanych przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2404), zaś w w/w uchwale zmieniająca granice sporządzenia planu miejscowego dotyczyła zmniejszania powierzchni opracowania, sposób formułowania ustaleń części tekstowej i graficznej projektu planu miejscowego odpowiada wymogom rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 i MN7**;

b) tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolami **ML1, ML2 i ML3**;

c) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami **RM1, RM2, RM3 i RM4**;

d) teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;

e) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **R1, R2, R3, R4 i R5**;

f) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;

g) tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN1, ZN2 i ZN3**;

h) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;

i) teren drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**;

j) tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL1 i KDL2**;

k) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolami **KDD**.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew, przyjętego uchwałą Nr LV.425.2022 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 grudnia 2022 r.

3. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W projekcie planu uwzględniono wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2 – 4 w/w ustawy w następujący sposób:

1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Plan określa przede wszystkim zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę i uwzględnia dotychczasowy sposób zagospodarowania, utrzymanie istniejącej zabudowy i jej funkcji wynikającej z historycznego ukształtowania, jak też umożliwiał lokalizację nowej zabudowy. W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy letniskowej i teren usług publicznych związanych z realizacją celów publicznych o znaczeniu lokalnym.

Przeznaczenie poszczególnych terenów objętych planem pod zabudowę nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew. Konkretyzacja przeznaczeń w stosunku do terenu usług publicznych, a także terenów zabudowy zagrodowej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nastąpiła w szczególności na podstawie ustaleń faktycznych dotyczących obecnego zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, granic prawnych nieruchomości, danych ewidencyjnych w katastrze nieruchomości. Ponadto uściślenie przeznaczeń wobec terenów zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nastąpiło na podstawie danych Urzędu Gminy w Pszczewie i dotyczących prowadzenia gospodarstwa rolnego przez poszczególnych właścicieli nieruchomości.

Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w istniejących strukturach zabudowy oraz obowiązujących linii zabudowy w stosunku do nowoprojektowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę wzdłuż układu komunikacyjnego. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtujące zabudowę. Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mają zapewniony dostęp do dróg publicznych.

Dla zachowania ład przestrzennego wprowadzono także szereg innych ustaleń, w szczególności:

- zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej,
- ograniczenia w zagospodarowaniu związane z istniejącymi liniami napowietrznymi 15kV,
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W planie miejscowym nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak okoliczności faktycznych uzasadniających wprowadzenie takich ustaleń. Ponadto w planie nie ustalono szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału, bowiem ocena własnościowa gruntów, a także kształt i powierzchnia istniejących działek, w tym zapewnienie dostępu do dróg, umożliwiał realizację przyjętych ostatecznie w planie rozwiązań planistycznych bez konieczności przeprowadzania scalania i podziału. Wobec tego nie zaistniały potrzeby na wprowadzanie unormowań w tym zakresie.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega bardzo wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in. linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, geometria dachów.

Realizacja ustaleń planu pozwoli na utrwalenie dotychczasowej zwartej struktury przestrzennej miejscowości Janowo, spajając istniejące tereny zabudowy i równocześnie w sposób wyważony uzupełnić ją odpowiednią proporcjonalnie ilością terenów przestrzeni publicznej, jak i nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą. Jednocześnie pozostałe określone przeznaczenie w planie miejscowym między innymi pod tereny rolnicze czy tereny zieleni naturalnej pozwoli na ochronę krajobrazu przed zabudową, w szczególności przed potencjalnymi zagrożeniami związanymi z inwestycjami mogącymi negatywnie wpłynąć lub pogorszyć dotychczasowy stan krajobrazu.

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego obszaru. W granicach planu nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336).

W planie przyjęto ustalenia w zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz ustalenia w zakresie ochrony akustycznej, a także zapewnienie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W ustaleniach planu uwzględniono szczególny charakter niektórych terenów, wynikający z ich położenia i funkcji, tj. będących klinami zieleni, terenami zabagnionymi i okresowo zalewanymi, nadając im funkcje zieleni naturalnej (tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZN1, ZN2 i ZN3).

W obszarze opracowania zakazano lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego; lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów, ich odzyskiem lub unieszkodliwianiem oraz zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych; a także prowadzenia chowu lub hodowli zwierząt inwentarskich metodą bezściółkową.

Właściwe uwzględnienie kwestii środowiskowych na terenie objętym planem zostało potwierdzone w prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Na przedmiotowym obszarze występują grunty orne klasy IIIa, dla których nie jest wymagane uzyskanie zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409) z uwagi na przeznaczenie tych gruntów nadal na cele rolnicze (grunty w jednostce oznaczonej na rysunku planu symbolem R5).

W stosunku do gruntów leśnych występujących w granicach opracowania określono ich dalsze wykorzystanie jako tereny leśne (grunty w jednostce terenu oznaczonej na rysunku planu symbolem ZL).

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Ustalenia planu uwzględniają kulturowe uwarunkowania przedmiotowego obszaru. W granicach planu znajdują się obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Określono ponadto strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Janowo, który to układ ujęty został w wojewódzkiej ewidencji zabytków (Gmina Pszczew nie posiada gminnej ewidencji zabytków). Wprowadzone parametry zabudowy i zasady zagospodarowania w odniesieniu do istniejącej substancji podlegającej ochronie konserwatorskiej, w tym też układu ruralistycznego, pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania.

Z kolei dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych. Dodatkowo zapisy planu regulują postępowanie względem nowo odkrytych zabytków archeologicznych. Na terenie planu nie występują dobra kultury współczesnej.

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

Ustalenia planu uwzględniają ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV. Przez obszar planu lub w odległości mniejszej niż 40 m nie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć.

Dla terenów, na których określono lokalizację zabudowy, wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony przed hałasem, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określają przepisy odrębne.

Obszar objęty planem znajduje się:

-częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz 10 lat ($p=10\%$),

-częściowo w granicach w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),

których zasięg określono na rysunku planu i ustalono postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa wyżej, nie przewidziano lokalizacji nowej zabudowy.

Ponadto obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$). Z uwagi, że przepisy odrębne nie określają zakazów właściwych dla wspomnianego obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzią, w planie miejscowym nie określono ustaleń w tym zakresie.

Tereny objęte planem miejscowym znajdują się również poza obszarem, na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, tj. między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału, a także poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

W obszarze planu nie zachodzą ruchy masowe ziemi, nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze, obszary górnicze, strefy ochronne ujęć wody, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego, strefy przemysłowe oraz obszary ciche aglomeracji i obszary ciche poza aglomeracją.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo plan określa nakaz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku lokalizacji funkcji ogólnodostępnej.

6)Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu gwarantują racjonalne wykorzystanie istniejących elementów obsługi komunikacyjnej i dotychczasowego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, a także optymalnego wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni wskutek ustalonych w planie miejscowym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych przyjęte w planie przeznaczenie spowoduje generalny wzrost wartości gruntu w granicach terenów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą w jednostkach terenów MN1, MN2 i MN6 oraz częściowo RM3. Oznacza to, że w przypadku sprzedaży gruntów w obrębie tych terenów będzie mogła zostać naliczona jednorazowa opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu. Konieczność wniesienia ww. opłaty obowiązuje przez okres 5 lat od wejścia w życie planu. Przewiduje się także stopniowy wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod zabudowę, w wyniku realizacji ustaleń w tym zakresie.

Nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości na pozostałych gruntach w obszarze planu.

Skutki finansowe uchwalenia planu określa Prognoza skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu miejscowego przewiduje konieczność poniesienia wydatków przez Gminę z tytułu wykupu części terenów pod drogę dojazdową (jednostka terenu oznaczona na rysunku planu symbolem KDD). Przedmiotowe jest uwarunkowane i zasadne w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (jednostki terenu oznaczone na rysunku planu symbolami MN1 i MN2).

W dalszej kolejności, w zależności od stopnia intensyfikacji zagospodarowania poszczególnych terenów, odrębnego harmonogramu i planów inwestycyjnych Gminy Pszczew, może dojść do budowy tej drogi, jak też uzupełnienia uzbrojenia terenów o kolejne odcinki sieci wodociągowej oraz sieć kanalizacji sanitarnej.

7)Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Nowo zaprojektowane tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (jednostki terenu oznaczone na rysunku planu symbolami MN1 i MN2) i stworzona dla nich obsługa komunikacyjna poprzez drogę publiczną dojazdową (jednostka terenu oznaczona na rysunku planu symbolem KDD), spowoduje konieczność wykupu gruntów znajdujących się w granicach terenu KDD. Wiązać się to będzie z realizacją celu publicznego jakim zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest wydzielanie gruntów pod drogi publiczne.

Wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych na wyznaczonych terenach rolniczych, oznaczonych w planie symbolami R1, R2, R3, R4 i R5, wynika z uwarunkowań lokalnych związanych z ochroną walorów krajobrazowych obszaru opracowania, a także potrzebą ochrony istniejącego układu osadniczego i jego nowoprojektowanych struktur przed ujemnym oddziaływaniem na środowisko. W kontekście tych zapisów nastąpi eliminacja możliwych do realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w myśl przepisów odrębnych, np. biogazowni rolniczych o mocy większej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, czy też obiektów związanych z hodowlą zwierząt o wielkości obsady kwalifikującej ją do tego rodzaju przedsięwzięć. Ponadto na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych w planie symbolami RM1, RM2, RM3 i RM4 zakazano lokalizacji przedsięwzięć związanych z przekształcaniem substratów pochodzenia rolniczego – biogazowni rolniczych, a więc również o mocy mniejszej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, co ma na celu zapewnienie właściwych i korzystnych warunków aerosanitarnych na obszarze opracowania, w szczególności na sąsiadujących terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

Przedmiotowe rozwiązania w planie miejscowym dopuszczalne jest z mocy art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącym, że w miejscowym planie określa się obowiązkowo „szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy”. Wprowadzony zakaz zabudowy na terenach rolniczych znajduje oparcie również w zapisach i wytycznych aktualnego dokumentu studium, którego plan miejscowy stanowi uszczegółowienie, tj. ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych wartości terenu; zachowanie zadrzewień śródpolnych i zbiorników wodnych, korzystnie stymulujących utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej; stosowanie rozwiązań ograniczających skutki ujemnego oddziaływania na środowisko przy budowie, rozbudowie i modernizacji obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych; ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków i zbiorników wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących system lokalnych węzłów i korytarzy ekologicznych, mających wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów poprzez ograniczenie zabudowy. Wprowadzone ustalenie odnoszące się do gruntów zewidencjonowanych jako grunty orne, łąki czy pastwiska, z których część znajduje się dodatkowo na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, odpowiada zatem zasadzie proporcjonalności i wyważa optymalnie interes ogólny z interesem indywidualnym.

Nie przewiduje się ograniczeń prawa własności w innych przypadkach.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa, a gmina Pszczew nie znajduje się w strefie nadgranicznej, określonej rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie wykazu gmin i innych jednostek zasadniczego podziału terytorialnego państwa położonych w strefie nadgranicznej oraz tablicy określającej zasięg tej strefy (Dz. U. z 2005 r. Nr 188, poz. 1580).

9) Potrzeby interesu publicznego

Plan miejscowy waży interes publiczny i prywatny. Część zapisów planu służy ściśle zabezpieczeniu interesu publicznego, do których należą regulacje w zakresie infrastruktury i komunikacji, zapisy konserwatorskie, zapisy w zakresie ochrony środowiska i przyrody, a także wyznaczenie terenów zieleni.

Jednocześnie zapisy planu nie wpływają negatywnie na interes publiczny w pozostałym zakresie. Ponadto podstawowe cele przedmiotowego planu, czyli zabezpieczenie ładu przestrzennego oraz umożliwianie realizacji zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, letniskowej czy usług publicznych, pośrednio służą szeroko pojętym potrzebom zabezpieczenia interesu publicznego.

Planowane funkcje w planie miejscowym są zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym obszarze przy zachowaniu parametrów zabudowy dopuszczonych planem.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094). [procedura w toku]

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP, w prasie lokalnej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty (na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Pszczew oraz w m. Janowo). Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 18) oraz o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 40). [procedura w toku]

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Analiza istniejących zasobów oraz ustalenia planu umożliwiają zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody dla wszystkich terenów w granicach opracowania. Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez istniejącą gminną sieć wodociągową, w zasięgu której znajduje się część terenów objętych planem. Ustalenia planu dopuszczają rozbudowę istniejącej sieci poprzez realizację nowych odcinków, jak też zastosowanie indywidualnych rozwiązań w postaci ujęć własnych i zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: [w toku]

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z w/w przepisem, „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy”.

Odnosząc się do powyższych wymogów zacząć należy od faktu, że obszar objęty planem miejscowym, w szczególności tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy, zlokalizowany jest w obrębie dotychczas zurbanizowanej struktury przestrzennej miejscowości Janowo. W związku z tym projektowane uzupełnienie

zabudowy nie wpłynie negatywnie na znaczne zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego. Istniejącą, jak i nowa zabudowa jest dobrze skomunikowana siecią obecnych dróg publicznych – za pomocą drogi powiatowej i dróg gminnych gminnej. Dodatkowo zaprojektowano drogę publiczną dojazdową wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (jednostki terenu oznaczone na rysunku planu symbolami MN1 i MN2) w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej tych terenów. Podkreślenia wymaga, że tereny przeznaczone pod nową zabudowę nie zaburzają powiązań widokowych. Plan zapewnia możliwość przemieszczania się pieszych przede wszystkim poprzez wskazane drogi publiczne. Zapisy planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią i nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych.

6. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew:

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew przyjęta uchwałą Nr XXXV.273.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 13 maja 2021 r. nie przewiduje konieczności aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. Nadmienić należy, że nowy dokument studium jest bardzo aktualny i został przyjęty uchwałą Nr LV.425.2022 Rady Gmin Pszczew z dnia 29 grudnia 2022 r.

W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń planu miejscowego dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Do zadań własnych Gminy Pszczew będzie należało w pierwszej kolejności wykup części terenów pod drogę dojazdową (jednostka terenu oznaczona na rysunku planu symbolem KDD), co zakłada Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. W dalszej kolejności, w zależności od stopnia intensyfikacji zagospodarowania poszczególnych terenów, odrębnego harmonogramu i planów inwestycyjnych Gminy Pszczew, może dojść do budowy tej drogi, jak też uzupełnienia uzbrojenia terenów o kolejne odcinki sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej.

Ponadto prognozuje się dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości. Realizacja ustaleń planu miejscowego może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze gminy i osób prawnych planujących założenie działalności gospodarczej na obszarze opracowania, wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych oraz wpływy z podatku od nieruchomości i budowli. Wyszczególnione powyżej dodatkowe źródła dochodów są ściśle związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu miejscowego.

Ustalenia planu miejscowego są podstawą do tworzenia sprzyjających warunków do zamieszkania oraz do prowadzenia działalności gospodarczej. Planowane przeznaczenie nowych terenów na cele mieszkaniowe są czynnikami stymulującymi napływ nowych mieszkańców co skutkować może wzrostem wpływów z opłacanego przez nich podatku dochodowego.

Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy został szczegółowo przedstawiony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

8. Podsumowanie

Przedstawione uzasadnienie w pełni potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, a w następstwie funkcjonowania jako prawa miejscowego.