



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 4 czerwca 2014 r.

Poz. 1143

UCHWAŁA NR XLI.256.2014 RADY GMINY PSZCZEW

z dnia 29 maja 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębie Pszczew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379), art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 r. poz. 379), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew Rada Gminy Pszczew uchwala co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały są obszary w obrębie Pszczew,

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunkach planu w skali 1:1000 i 1:2000;

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu, stanowiące załączniki nr 1 do nr 3,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w planie, stanowiące załącznik nr 5;
4. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałami:
 - 1) Nr XXIII/179/04 Rady Gminy Pszczew z dnia 30 grudnia 2004 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew,
 - 2) Nr XXXIV/254/06 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 lutego 2006 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew,
 - 3) Nr XL/234/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew.

§ 2. 1. Plan ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazów zabudowy,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekcć w dalszych ustaleniach jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenów – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w sposób określony ustaleniami planu, z dopuszczeniem realizacji innych inwestycji, zgodnie z ustaleniami rozdziału 7 niniejszej uchwały;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się realizację budynków kubaturowych z wyłączeniem detali architektonicznych elementów nie będących budynkami;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych rozporządzeń i decyzji administracyjnych;
- 4) terenie jednostki planu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 6) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć takie usługi, które nie wytwarzają dóbr materialnych i służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, z wyłączeniem usług: handlu o powierzchni sprzedażowej pow. 2000m² dla jednego obiektu, obsługi komunikacji, sprzedaży paliw, naprawy i sprzedaży pojazdów zmechanizowanych, miejsca obsługi podróŜnych;
- 8) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć realizację usług związanych z rekreacją, turystyką i wypoczynkiem;
- 9) terenie o niskiej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć parametr efektywnego wykorzystania terenów zabudowy;
- 10) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz estetyczne;
- 11) kondygnacji – rozumie się kondygnacje nadziemne do poziomu parteru,
- 12) zabudowa mieszana – teren zabudowy o różnych funkcjach, które mogą być realizowane łącznie lub jedna z nich na działce.
- 13) towarzyszących obiektach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji związanej z przeznaczeniem podstawowym lub niezbędne do jego prawidłowego użytkowania przy czym ich powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% łącznej powierzchni zabudowy działki ;

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy lotniskowej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – „**ML,U**” o intensywności zabudowy od 0,2 do 0,6;

- 2) tereny usług turystycznych z zabudową letniskową, oznaczone na rysunku symbolem – „**UT,ML**” o intensywności zabudowy od 0,2 do 0,8;
- 3) tereny zieleni izolacyjnej i komunikacji, oznaczone na rysunku symbolem – „**ZI,Kx**”;
- 4) tereny komunikacji drogowej – drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku symbolem „**KD**”.

2. Tereny, o których mowa w ust.1 o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, oznaczono dodatkowo symbolem cyfrowym.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy letniskowej „**ML,U**”, obejmują zabudowę istniejącą i projektowaną o preferencji zabudowy pensjonatowej oraz usług towarzyszących w tym handlowo-gastronomicznych, z dopuszczeniem budowy na działce jednego budynku funkcji letniskowej, jednego budynku garażowo-gospodarczego, jednego budynku obsługi turystów (obiekt administracyjny, wypożyczalnia sprzętu sportowego, parking). Suma powierzchni zabudowy budynków towarzyszących nie może przekroczyć powierzchni budynku letniskowego z wyłączeniem garaży.
- 2) tereny usług turystycznych z zabudową letniskową, oznaczone na rysunku symbolem – „**UT,ML**” obejmują istniejącą lub projektowaną zabudowę usług turystycznych, w tym ośrodków rekreacyjno-wypoczynkowych z zapleczem handlowo-gastronomicznym, sportowym, magazynowym (magazyny sprzętu pływackiego lub turystycznego), dopuszcza się realizację zabudowy letniskowej oraz budynków obsługi turystów (punkt administracyjny, wypożyczalnia sprzętu sportowego, parking), na terenach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego dopuszcza się realizację nowej zabudowy wyłącznie służącej rozwojowi turystyki wodnej oraz gospodarce wodnej i rybackiej.
- 3) tereny zieleni izolacyjnej „**ZI,Kx**” obejmują tereny przeznaczone na zieleni urządzoną, na których dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych i dróg dojazdowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej

4. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje funkcja zgodna z przeznaczeniem.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów.

6. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie linii zabudowy oraz realizację nowej zabudowy poprzez nawiązanie rozwiązań architektonicznych do charakteru zabudowy sąsiedniej,
- 2) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia również wzdłuż dróg i wskazanie do uzupełnień zgodnie z zapisami niniejszej uchwały,
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych oraz obiektów usługowych poza terenami przeznaczonymi na lokalizację usług,
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji podstawowej pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu z zachowaniem min. 50% funkcji podstawowej terenu jednostki,
- 5) zakaz stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych płotów oraz pełnego ogrodzenia o wysokości powyżej 1,2 m,
- 6) w obszarach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego: ogrodzenia winny zachować co najmniej 15 cm prześwitu nad powierzchnią gruntu,

- 7) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci,
- 8) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów, z dopuszczeniem wydzielenia działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,
- 9) zapewnienie dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) docelowe rozwiązanie gospodarki ściekowej poprzez odprowadzenie ścieków zbiorczym systemem do oczyszczalni w Pszczewie,
- 2) na terenach nieskanalizowanych dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych w okresie przejściowym do czasu wybudowania kanalizacji,
- 3) stosowanie ekologicznych źródeł ciepła w realizowanych obiektach mieszkaniowych, usługowych i rekreacyjnych na terenie parku krajobrazowego,
- 4) segregacji odpadów stałych,
- 5) ochrona wód wymaga zakazu zrzutów zanieczyszczeń, szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych, do gruntu i wód powierzchniowych.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem, ochronie prawnej podlegają tereny Pszczewskiego Parku Krajobrazowego (tereny w załączniku nr 1 i nr 2), pomniki przyrody ożywionej, wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, według zasad wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności związane z przeznaczeniem obszarów, w zakresie emisji zanieczyszczeń: wód i powietrza, związków złownonnych, hałasu i wibracji, promieniowania szkodliwego dla ludzi i środowiska w tym powstawania odpadów, wymagają stosowania urządzeń mających na celu eliminowanie lub ograniczone uciążliwości oraz zachowania parametrów określonych w przepisach odrębnych dostosowanych do ochrony zabudowy mieszkaniowej położonej na terenach sąsiednich,
- 2) zachowanie ciągłości istniejących cieków wodnych i melioracyjnych wraz z terenem niezbędnym do ich obsługi z dopuszczeniem skanalizowania;

3. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu i jezior.

4. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego na terenie Pszczewskiego Parku Krajobrazowego zakazuje się budowania nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100m (oznaczonym na rysunku planu – załącznik nr 1) od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących: turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem, ochronie prawnej podlegają tereny położone w Obszarze Chronionego Krajobrazu „7-Gorzycko” (tereny w załączniku nr 3), według zasad wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego w Obszarze Chronionego Krajobrazu „7-Gorzycko” zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100m (oznaczonym na rysunku planu – załącznik nr 3) od linii brzegów: rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. Ustala się zasady ochrony dóbr kultury

- 1) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym wójta gminy oraz Konserwatora Zabytków; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania przez Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń,
- 2) Stanowiska archeologiczne, obiekty wpisane do rejestru i do gminnej ewidencji zabytków wymagają uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie działania na każdym etapie inwestycyjno – budowlanym.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:

- 1) drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem „**KD**”,
- 2) tereny zieleni izolacyjnej i komunikacji, oznaczone na rysunku symbolem – „**ZI,Kx**”;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek lub przystanków autobusowych, o ile nie koliduje to z użytkowaniem drogi.

3. Na wszystkich terenach publicznych określonych w ust. 1 ustala się zakaz ich grodzenia oraz dopuszczenie lokalizacji reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i jakości w obrębie przestrzeni zabudowanych.

Rozdział 7.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

§ 11. Załącznik nr 1 obręb Pszczew:

1. Wyznacza się tereny zabudowy letniskowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem „**ML,U1**”, „**ML,U2**”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) zachowuje się istniejącą zabudowę na terenie oznaczonym symbolem „**ML,U2**” zgodnie z niniejszymi ustaleniami;
- b) maksymalna wysokość budynków – dwie kondygnacje, składające się z parteru oraz poddasza, tj. 3,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego gzymsu, okapu i nie większa niż 12,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy, dla terenu oznaczonego symbolem „**ML,U1**”, oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

- w odległości min. 3,0m od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem „**KD**”;
- w odległości min. 5,0m od linii rozgraniczających teren kolejowy;

d) wjazd:

- dla terenów oznaczonych symbolem „**ML,U1**” od strony drogi oznaczonej symbolem „**KD**”,
- dla terenu oznaczonego symbolem „**ML,U2**” poprzez teren oznaczony symbolem „**ZI,Kx**”,

e) dachy o nachyleniu połąci 30° do 60°, ustawione kalenicą główną szczytowo lub kalenicowo (jednorodnie w obrębie danej jednostki planu) do frontu działki z dopuszczeniem wykonania do 20% powierzchni dachu w inny sposób niż określony w niniejszych ustaleniach;

f) realizacja obsługi dostawczej i parkingowej na terenie jednostki planu,

g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, parkingi, miejsca rekreacji,

h) zachowanie min. 25% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynna,

2) na terenie oznaczonym symbolem „**ML,U1**” dopuszcza się:

- a) realizację na działkach wydzielonych dominującej funkcji usługowej, pod warunkiem zapewnienia obsługi parkingowej na terenie działki,
 - b) podział terenu pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dojazdu z wydzielonych dróg,
 - c) odstępowo od linii zabudowy określonych w pkt.1 lit. c) w przypadku realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i ochrony w tym portierni, o powierzchni zabudowy do 10 m²,
 - d) realizację jednokondygnacyjnych budynków usług i administracji;
 - e) realizację pól campingowych i namiotowych;
 - f) realizację zabudowy zwartej,
 - g) budowę do 20 obiektów letniskowych lub usługowych
- 3) na terenie oznaczonym symbolem „**ML,U2**” dopuszcza się nadbudowę do trzech kondygnacji nadziemnych z zachowaniem trzeciej kondygnacji w formie poddasza użytkowego,
- 4) zakazuje się realizacji usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw płynnych,
- 5) na terenie oznaczonym symbolem „**ML,U2**” i częściowo na „**ML,U1**” zakazuje się budowania nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100m (oznaczonym na rysunku planu) od linii jeziora, z wyjątkiem obiektów służących: turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.
2. Wyznacza się teren usług turystycznych z zabudową letniskową, oznaczony na rysunku planu symbolem „**UT,ML**”, dla którego:
- 1) ustala się następujące warunki:
- a) zachowuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem przekształceń zgodnie z niniejszymi ustaleniami z dopuszczeniem budowy nowych obiektów;
 - b) maksymalna wysokość budynków – dwie kondygnacje, składające się z parteru oraz poddasza, tj. 3,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 10,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy z tolerancją do 20%;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu w odległości min. 3,0m od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem „**KD**”;
 - d) wjazd i realizacja dróg wewnętrznych od strony drogi oznaczonej symbolem „**KD**”,
 - e) dachy o nachyleniu połąci 30 do 60°, z dopuszczeniem wykonania do 20% powierzchni dachu każdego z budynków oraz tarasów i balkonów w inny sposób,
 - f) realizacja obsługi dostawczej i parkingowej na terenie jednostki planu,
 - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, parkingi, miejsca rekreacji,
 - h) zachowanie min. 25% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynna,
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację boisk, obiektów i urządzeń sportowych;
 - b) zagospodarowanie terenu i realizację ogrodów zabaw dla dzieci, w tym organizację sezonowych imprez wystawienniczo-rekreacyjnych, realizację obiektów małej architektury,
 - c) realizację budynków usługowo-handlowych i administracyjnych,
 - d) realizację pól campingowych i namiotowych,
 - e) wysokość do trzech kondygnacji w obiektach istniejących,
 - f) realizację poddasza nieużytkowego,
- 3) zakazuje się:
- a) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100m (oznaczonym na rysunku planu) od linii jeziora, z wyjątkiem obiektów służących: turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,

b) podziału wtórnego działek istniejących.

3. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej i komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem „**ZI, Kx**”, dla których:

- 1) ustala się warunek zagospodarowania urządzonej zielenią izolacyjną,
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejącej drogi wewnętrznej.

§ 12. Załącznik nr 2 obręb Pszczew:

1. Wyznacza się teren zabudowy letniskowej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem „**ML,U**”, dla którego:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość budynków – dwie kondygnacje, składające się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 10,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowoprojektowanych budynków, oznaczone na rysunku planu, w odległości min. 10,0m od granicy z drogą publiczną,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 35 do 45°, kalenicą główną równoległą do dłuższych boków terenu jednostki planu,
 - d) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, miejsca rekreacji;
 - e) zachowanie min. 25% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynna,
 - f) obsługa komunikacyjna poprzez projektowane drogi wewnętrzne,
- 2) dopuszcza się:
 - a) podział terenu pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dojazdu z wydzielonej drogi z jednym zjazdem na drogę powiatową oraz zachowania powierzchni działki min. 3 000m²,
 - b) realizację obsługi komunikacyjnej z drogi powiatowej poprzez projektowany jeden zjazd,
 - c) realizację funkcji usług turystycznych, pod warunkiem zapewnienia obsługi parkingowej,
 - d) realizację zabudowy pensjonatowej;
 - e) wykonanie do 20% powierzchni dachu każdego z budynków oraz tarasów i balkonów w inny sposób niż określony w w/w ustaleniach;
- 3) zakazuje się:
 - a) realizacji zespołów parkingowych,
 - b) realizacji usług obsługi komunikacji, w tym warsztatów samochodowych, myjni i stacji paliw,
 - c) pokrycia dachów materiałami bitumicznymi oraz blachą trapezową lub falistą,
 - d) budowy budynków na działkach o powierzchni mniejszej niż minimalna (jak w punkcie 2 lit.a).

§ 13. Załącznik nr 3 obręb Pszczew:

1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej i komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem „**ZI, Kx**”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) zagospodarowanie urządzonej zielenią izolacyjną,
 - b) realizacja szpalerów zieleni wysokiej z przewagą roślinności zimozielonej;
 - c) realizację ciągów pieszo-jezdných o szerokości do 5m
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację elementów małej architektury,

- b) komunikację wewnętrzną – dojazdową służącą, do obsługi nieruchomości przyległych,
 - c) realizację wydzielonych ścieżek rowerowych,
 - d) realizację miejsc do parkowania samochodów osobowych ;
 - e) realizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej,
 - f) realizację dróg wewnętrznych służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej lub rybackiej;
 - g) zachowanie istniejących stanowisk archeologicznych,
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100m (oznaczonym na rysunku planu – załącznik nr 3) od linii brzegów: rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. 1. Granice nowych podziałów geodezyjnych wymagają zachowania ustaleń szczegółowych jednostek planu, a także minimalnej szerokości frontu działki – 23,0 m oraz minimalnej powierzchni działki budowlanej – 1000 m² w przypadku zabudowy letniskowej.

2. Granice podziałów w pozostałych jednostkach planu winny wynikać z opracowanego projektu zagospodarowania terenu wraz z wydzielonymi działkami przeznaczonymi pod realizację dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0m.

3. Zakazuje się wydzielania działek nie posiadających dostępu do drogi z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.

4. Dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min 4,5 m w przypadku dojazdu do maksymalnie 2 działek.

5. Dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej wg potrzeb.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KD” – drogi dojazdowe, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) dla projektowanych dróg szerokość 10,0m w liniach rozgraniczających,
- b) ulica jednojezdniowa o szerokości min. 5,0m,

2) dopuszcza się realizację:

- a) jednostronnych, wydzielonych ciągów pieszych,
- b) zwężenia szerokości dróg do min. 8,0m,
- c) zachowanie istniejącej szerokości dróg na terenach zainwestowanych,
- d) wydzielonych ścieżek rowerowych,
- e) zatok parkingowych wzdłuż jezdni.

§ 16. Dla istniejącego układu ulic zachowuje się ewidencyjne linie rozgraniczające, do czasu przebudowy i modernizacji dróg.

§ 17. Dopuszcza się korektę linii rozgraniczających terenów komunikacji, pod warunkiem zachowania ich ciągłości i ustaleń niniejszego rozdziału.

§ 18. 1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ciągów komunikacji pieszej;

- 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust. 1 terenach;
 - 4) zabrania się realizacji naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym,
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) dostawę wody z komunalnej sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody z wyłączeniem obszaru na terenach ochronnych – poza granicami Pszczewskiego Parku Krajobrazowego,
 - 3) obowiązek zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:
- 1) budowę zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej
 - 2) do czasu realizacji sieci zbiorczej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych w granicach własnych działek,
4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się korzystanie z butli lub zbiorników na propan-butan, lub podłączenie się do sieci gazu ziemnego po jej zrealizowaniu.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zasilanie terenów objętych planem z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych na warunkach określonych przez operatora sieci, z preferencją stosowania sieci kablowych,
 - 2) realizacja planowanej zabudowy wymaga zachowania odległości od istniejących linii elektroenergetycznych na warunkach określonych przez operatora sieci,
 - 3) dopuszcza się:
 - a) realizację stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach o pow. ok. 30m² lub słupowych bez wydzielania działek,
 - b) wyznaczenie tras dla linii o napięciu 15 kV oraz korytarzy infrastruktury
 - c) przebudowę linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych w przypadku wystąpienia kolizji z planowaną zabudową,
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) wykorzystanie energii słonecznej, gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego i paliw stałych do celów grzewczych w zabudowie poza granicami Pszczewskiego Parku Krajobrazowego,
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie ekologicznych nośników energii (energia słoneczna, gaz, energia elektryczna, olej opałowy, pompy ciepła) do celów grzewczych w zabudowie położonej w obszarze Pszczewskiego Parku Krajobrazowego.
8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się miejsca na lokalizację wolnostojących pojemników na odpady stałe w granicach poszczególnych działek.
9. W zakresie sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 19. Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów objętych planem ustala się 25% stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

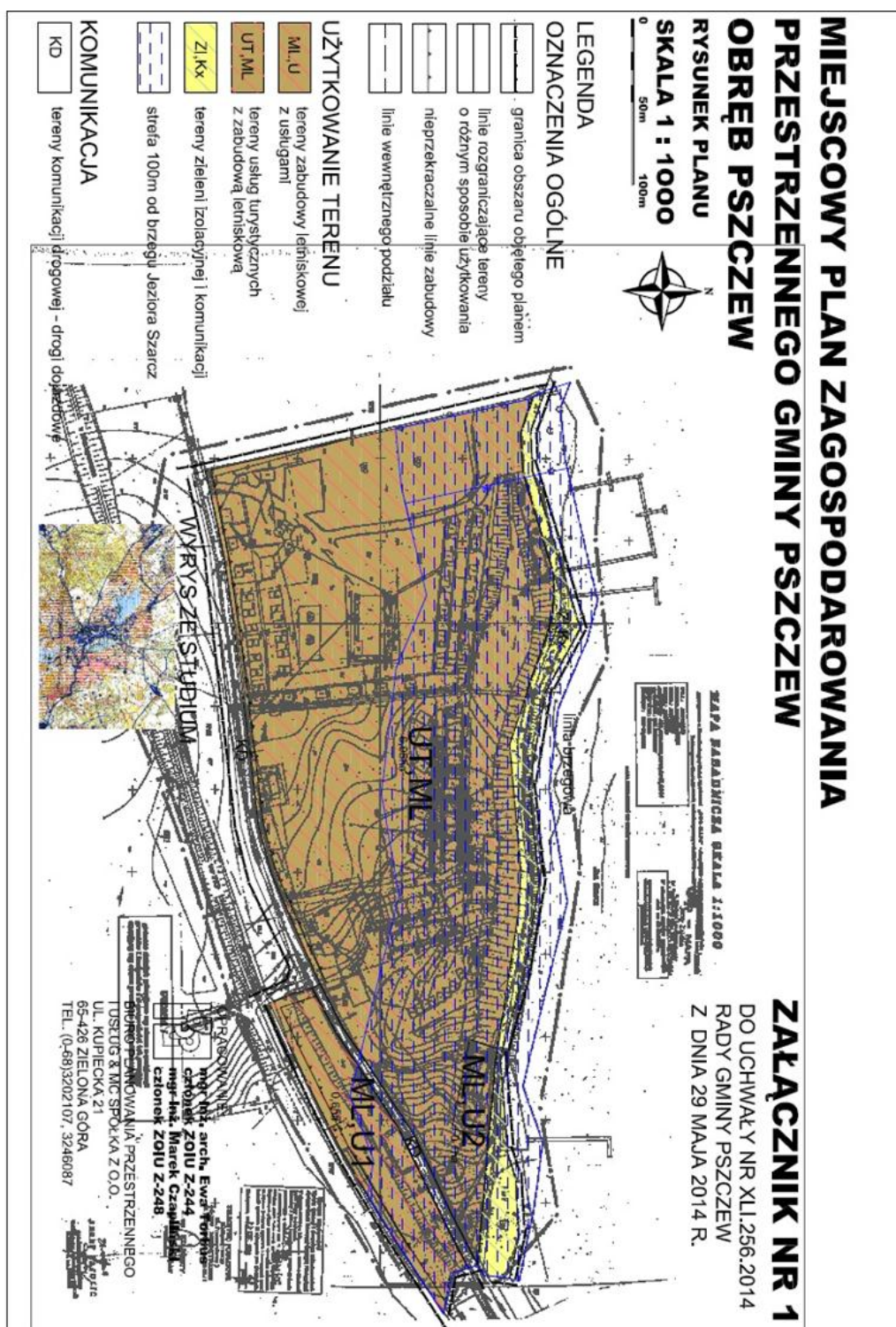
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Pszczew.

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

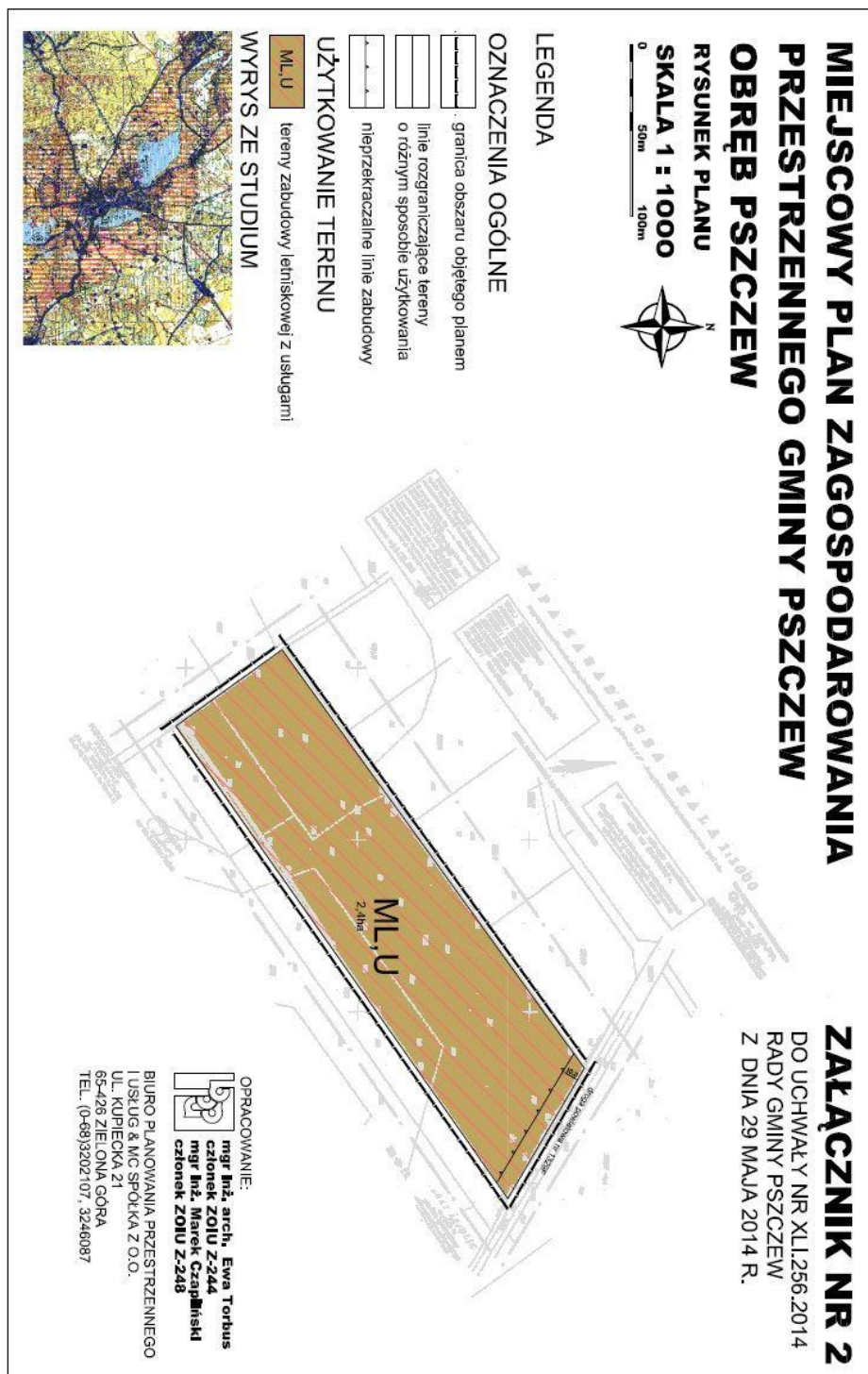
Przewodniczący Rady
Gminy

Konrad Kiona

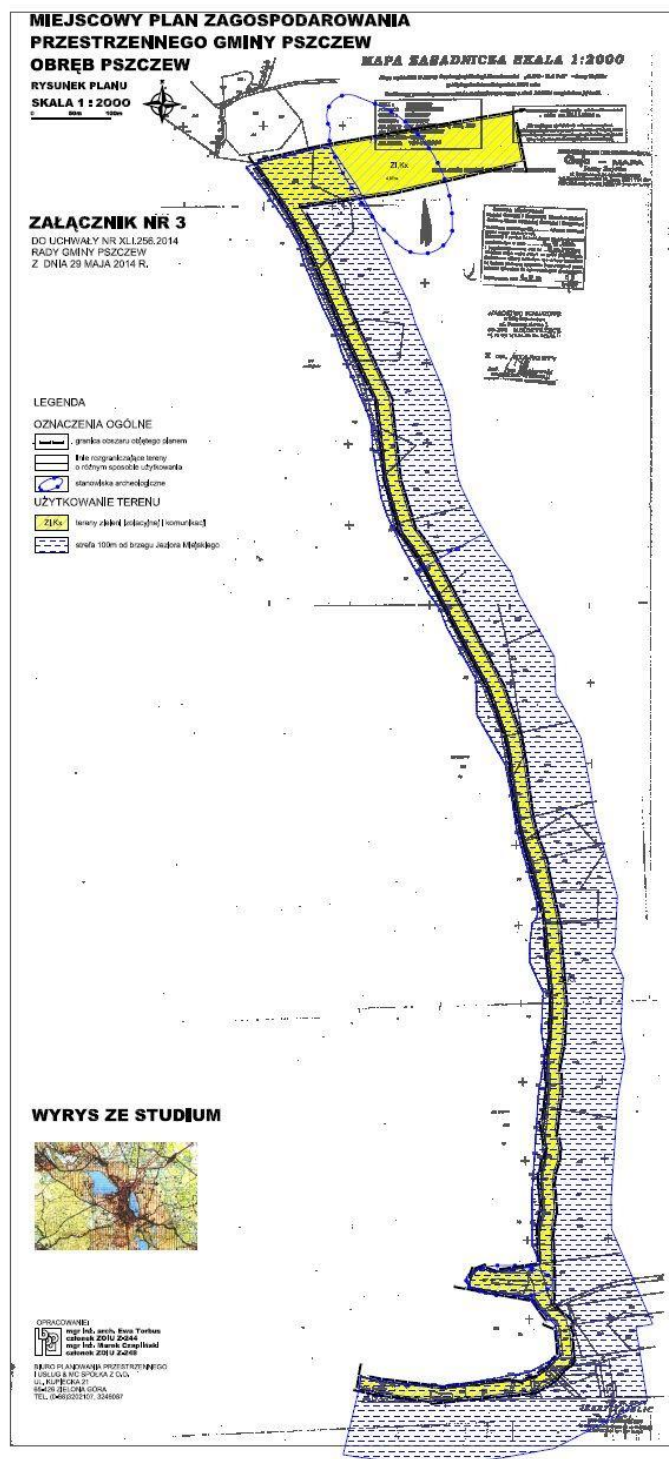
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew



Załącznik nr 4 do uchwały nr XLI.256.2014

Rady Gminy Pszczew

z dnia 29 maja 2014 r.

ROZSTRZYGNIECIE

dotyczy: sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębie Pszczew

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz.647 z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do informacji Wójta Pszczewa stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag, które podlegają rozpatrzeniu przez Radę Gminy.

Załącznik nr 5 do uchwały nr XLI.256.2014

Rady Gminy Pszczew

z dnia 29 maja 2014 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

dotyczy: sposobu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębie Pszczew

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Pszczew rozstrzyga co następuje:

1. z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębie Pszczew oraz z przeprowadzonej analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia tego planu wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej może pociągnąć za sobą wydatki z budżetu gminy;

2. inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w tym inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków budżetowych gminy kredytów, obligacji oraz środków pomocowych, przy czym:

- a) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
- b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE w zakresie uzbrojenia pozostającego w gestii gminy i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanymi inwestorami.