



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 18 listopada 2022 r.

Poz. 2290

### UCHWAŁA NR LII.403.2022 RADY GMINY PSZCZEW

z dnia 27 października 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Pszczew uchwala, co następuje:

#### **Rozdział I. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXI.242.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 stycznia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew (uchwała nr XXXVIII/241/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 18 czerwca 1998 r. zmieniony uchwałą nr XL/234/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew, zwany dalej „planem”. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na załączniku graficznym.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pszczew o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pszczew o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach, którego kąt nachylenia połaci dachowej jest nie większy niż 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się

wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy: okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m; balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, wykuszy, daszków nad wejściami: do 1,5 m;

- 3) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, balkonów, loggii, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku liczonych po obrysie zewnętrznym budynku. Do powierzchni całkowitej wlicza się, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe;
- 5) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

## **Rozdział II.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN**; teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **ZN**; teren dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**; teren dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych i obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania obszarów krajobrazów określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §10;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 nie obowiązują dla budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 3) przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosowanie nasadzeń drzew dopasowanych siedliskowo;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom lub wywóz mas ziemnych poza działkę budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla całego obszaru objętego opracowaniem znajdującego się w obszarze Natura 2000 PLH080002 Rynna Jezior Obrzańskich, w obszarze Natura 2000 PLB080005 Jeziora Pszczewskie i Doliny Obry oraz w obszarze Pszczewskiego Parku Krajobrazowego postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska tj.: dla terenu oznaczonego symbolem MN, tak jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla całego obszaru objętego planem w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu stanowiących tereny dróg publicznych ustala się obowiązek zagospodarowania i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 9. 1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

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

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

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1) ustala się:

- a) lokalizację, rozbudowę, modernizację i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych z sieci wodociągowej,
- d) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia lub pozyskaną w odnawialnych źródłach energii, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren lub do rowów melioracyjnych z zastrzeżeniem lit i),
- i) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych,

j) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowej,
- b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolnostojących małogabarytowych lub słupowych.

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

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną – 0,01, maksymalną – 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
  - b) dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego – nie wyżej niż 5,0 m;
- 6) geometrię dachu:
  - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym dopuszcza się na części lub całości budynku o wysokości nie większej niż 4,5 m dach płaski,
  - b) dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) wykończenie zewnętrzne budynków:
  - a) kolorystykę elewacji – kolory pastelowe, biały, szary, oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
  - b) kolorystykę połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 9) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §11 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 10) dostęp do terenu zgodnie z §11 ust. 1 pkt 1.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo – garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) realizację kondygnacji podziemnych.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację drzew, krzewów, zieleni niskiej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu - 80%,

- c) dostęp do terenu zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1;  
2) dopuszcza się lokalizację:

- a) dróg pieszych i ścieżek rowerowych,  
b) urządzeń, sieci infrastruktury technicznej,  
c) urządzeń sportowo - rekreacyjnych oraz placów zabaw.

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

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

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

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

### **Rozdział III. Ustalenia końcowe**

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

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Romuald Tankielun**

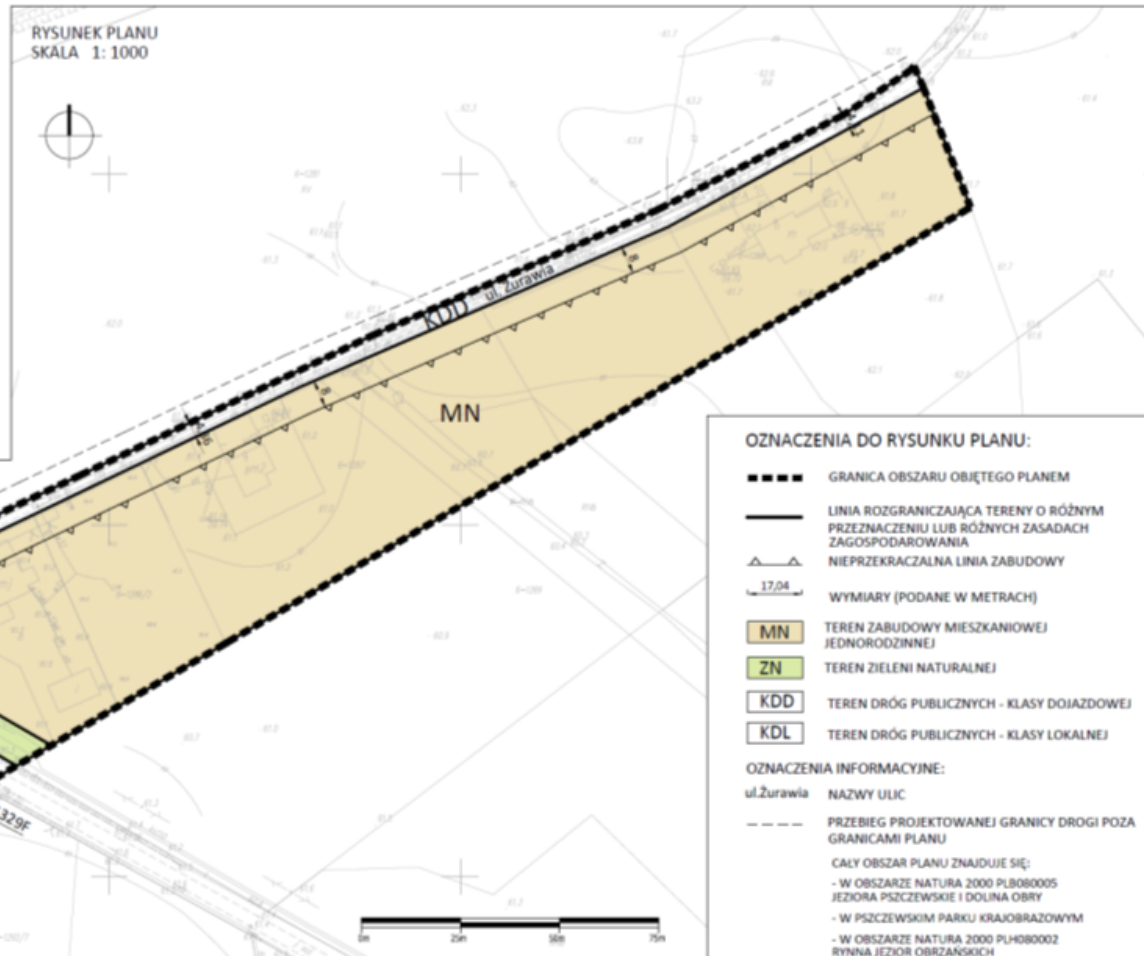
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZEW, DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŻURAWIEJ W OBRĘBIE PSZCZEW

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr L.II.403.2022 Rady Gminy Pszczew z dnia 27 października 2022 r.

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



- GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
- TERENY WIELOFUNKCYJNE: MIESZKALNICZYNA Z USŁUGAMI O CHARAKTERZE NIEOCIAŁNYM,
- PENETRACJA TURYSTYCZNEJ I RANGI (II RANGI)
- DROGI: KRAJOWE KDK, WOJEWÓDZKIEJ KDW, GŁÓWNE GMINNE KDG.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII.403.2022  
Rady Gminy Pszczew  
z dnia 27 października 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 czerwca 2022 r. do 15 lipca 2022 r. uwagi można było składać do 02 sierpnia 2022r. Po wyłożeniu, w ustalonym terminie, wpłynęły trzy uwagi, które Wójt Gminy Pszczew uwzględnił w całości. Z tego względu konieczne było ponowne wyłożenie do publicznego wglądu.

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII.403.2022

Rady Gminy Pszczew

z dnia 27 października 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Pszczew rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania dotyczy terenów w dużej mierze uzbrojonych w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i częściowo zagospodarowanych. Głównym projektowanym przeznaczeniem obszaru opracowania są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny dróg publicznych.

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

Plan nie zakłada lokalizację nowych ani poszerzeń istniejących dróg gminnych, które mogłyby stanowić obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność ich budowy oraz utrzymania. Zadania w zakresie ewentualnej dodatkowej infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 3.** W planie dla całego obszaru opracowania dopuszczono lokalizację obiektów, urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII.403.2022

Rady Gminy Pszczew

z dnia 27 października 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**