



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 2 grudnia 2025 r.

Poz. 2933

UCHWAŁA NR XXI.162.2025 RADY GMINY PSZCZEW

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew, dla terenów położonych przy ul. Kuligowskiej oraz przy ul. Żurawiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 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 z późn. zm.) oraz Uchwałą Nr LIX.473.2023 Rady Gminy Pszczew z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew”, uchwalonego Uchwałą nr LV.425.2022 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 grudnia 2022 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew, dla terenów położonych przy ul. Kuligowskiej oraz przy ul. Żurawiej, zwany dalej „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew, dla terenów położonych przy ul. Kuligowskiej oraz przy ul. Żurawiej” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pszczew w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pszczew o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

Przepisy ogólne

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

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie funkcje;

- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą ściśle usytuowanie co najmniej 60% szerokości elewacji frontowej budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo – literowym.

§ 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, cyfrowymi i literowymi;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) linie wymiarowe.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki oznaczony symbolem 1MNW-UT;
- 3) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 1RZM;
- 4) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone symbolami 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML;
- 5) tereny gruntów ornych oraz upraw oznaczone symbolami 1RNR, 2RNR;
- 6) teren łąk i pastwisk oznaczony symbolem 1RNL;
- 7) tereny lasów oznaczone symbolami 1L, 2L;
- 8) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem 1ZN;
- 9) tereny dróg zbiorczych oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ;
- 10) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 11) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR;
- 12) teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem 1KKK.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy o więcej niż 1,5 m;
- 2) dopuszcza się odsunięcie projektowanych budynków pomocniczych i wiat od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych i wiat w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi;

4) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) ML i MNW-UT jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

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

- 1) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:
 - a) ochronę zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, obejmującą:
 - st. 155, AZP 50-16/14 – ślad osadniczy epoki kamienia, z epoki brązu i późnego średniowiecza,
 - st. 156, AZP 50-16/15 – ślad osadniczy epoki kamienia i wczesnego średniowiecza,
 - st. 158, AZP 50-16/17 – ślad kultury łużyckiej, osada z okresu wpływów rzymskich, osada późnośredniowieczna,
 - b) dla ochrony stanowisk archeologicznych ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem w granicach:
 - a) Pszczewskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) obszaru Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” PLB080005,
 - c) obszaru Natura 2000 „Rynna Jezior Obrzańskich” PLH080002;
- 2) w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;

- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) dla terenów innych niż rolnicze i leśne ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 15,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się strefę ochronną obszaru kolejowego, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez:
 - drogi zbiorcze wyłącznie dla terenów nieposiadających dostępu do dróg publicznych niższych klas technicznych lub dróg wewnętrznych,
 - układ dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych, powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) ustala się parametry dróg zbiorczych oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) ustala się parametry dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) ustala się parametry terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR:
 - lokalizacja dróg wewnętrznych,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) parametry terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego symbolem 1KKK:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami zarządzania linią kolejową nr 364,
 - f) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
 - 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 stanowisko postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej,

- 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
- g) ustala się nakaz wyznaczenia co najmniej 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ich zagospodarowanie na własnym terenie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii w tym wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, i biogazowni,
- b) ustala się zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
- c) dla terenów innych niż rolnicze i leśne dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – dopuszcza się wytwarzanie energii dla celów grzewczych z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zmianami) w wysokości 30%.

Przepisy szczegółowe

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW:

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków pomocniczych i wiat,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dojazdów i miejsc do parkowania;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nadziemna intensywność zabudowy:
- maksymalna – 0,60,
 - minimalna – 0,01,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,70;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku pomocniczego i wiaty – nie więcej niż 4,0 m
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu 35° – 45° ,
 - e) w przypadku rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu,
 - f) pokrycie dachów – łupek, dachówka, materiały imitujące dachówkę, w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym,
 - g) pokrycie elewacji – czerwona cegła licowa lub elewacja tynkowana w jasnych, stonowanych kolorach,
 - h) budynki na planie prostokąta;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki oznaczonym symbolem 1MNW-UT:

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych o funkcji usług turystyki,
 - b) budynków pomocniczych i wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów, dojazdów i miejsc do parkowania;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,60,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,70;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku pomocniczego i wiaty – nie więcej niż 4,0 m

- b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu 35° – 45° ,
 - e) w przypadku rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu,
 - f) pokrycie dachów – łupek, dachówka, materiały imitujące dachówkę, w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym,
 - g) pokrycie elewacji – czerwona cegła licowa lub elewacja tynkowana w jasnych, stonowanych kolorach,
 - h) budynki na planie prostokąta;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie zabudowy zagrodowej oznaczonym symbolem 1RZM:

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków inwentarskich,
 - b) budynków pomocniczych i wiat,
 - c) budowli rolniczych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,60,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,70;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku inwentarskiego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku pomocniczego i wiaty – nie więcej niż 10,0 m,
 - budowli rolniczych – nie więcej niż 15,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku inwentarskiego – dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynku pomocniczego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu 35° – 45° ,
 - e) w przypadku rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu,
 - f) pokrycie dachów – łupek, dachówka, materiały imitujące dachówkę, w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym,
 - g) pokrycie elewacji – czerwona cegła licowa lub elewacja tynkowana w jasnych, stonowanych kolorach,
 - h) budynki na planie prostokąta;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczonych symbolami 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML:

- 1) ustala się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków pomocniczych i wiat,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojeżdż, dojazdów i miejsc do parkowania;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,50,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku rekreacji indywidualnej – nie więcej niż 8,0 m,
 - budynku pomocniczego i wiaty – nie więcej niż 4,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - dla budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu 35° – 45° ,
 - d) pokrycie dachów – łupek, dachówka, materiały imitujące dachówkę, w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym,
 - e) pokrycie elewacji – czerwona cegła licowa lub elewacja tynkowana w jasnych, stonowanych kolorach,
 - f) budynki na planie prostokąta;
- 5) dopuszcza się kondygnacje podziemne;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 500 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach gruntów ornych oraz upraw oznaczonych symbolami 1RNR, 2RNR:

- 1) zachowuje się istniejące użytki rolne;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie łąk i pastwisk oznaczonym symbolem 1RNL:

- 1) zachowuje się istniejące użytki zielone;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach lasów oznaczonych symbolami 1L, 2L:

- 1) zachowuje się istniejące grunty leśne;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - c) urządzeń melioracji wodnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie zieleni naturalnej oznaczonym symbolem 1ZN:

- 1) zachowuje się istniejące użytki zielone;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - c) urządzeń melioracji wodnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy.

Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pszczew.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Pszczew

Konrad Kiona

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI.162.2025
Rady Gminy Pszczew
z dnia 27 listopada 2025 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 z późn. zm.) oraz rozstrzygnięcia Wójta Gminy Pszczew w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew, dla terenów położonych przy ul. Kuligowskiej oraz przy ul. Żurawiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko** podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 30 czerwca 2025 r. do 23 lipca 2025 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 8 sierpnia 2025 r. oraz drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 3 października 2025 r. do 27 października 2025 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 12 listopada 2025 r. Rada Gminy Pszczew rozstrzyga co następuje:

Uwaga nr 1 złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid.: 1868/1, obręb Pszczew,
- b) **treść uwagi:** ze względu na dużą powierzchnię działki wnoszę o możliwość lokalizacji zabudowy bliźniaczej oraz możliwość prowadzenia działalności agroturystycznej lub innej o małej uciążliwości,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe, w tym zalecenia planu ochrony dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje możliwość realizacji zabudowy o niskiej intensywności. Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów cennych przyrodniczo oraz przeznaczonych na cele rekreacji indywidualnej należy uznać za niekorzystne. Jednocześnie plan miejscowy nie ogranicza liczby budynków na działce budowlanej, co oznacza, że na jednej działce (lub po jej podziale) możliwe będzie zlokalizowanie większej liczby budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolnostojącej.

Uwaga nr 2 złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid.: 1326, obręb Pszczew,
- b) **treść uwagi:** wnoszę o powiększenie terenu pod zabudowę do obszaru, który zawiera mapę Parku Krajobrazowego,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, uchwalonego Uchwałą nr LV.425.2022 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 grudnia 2022 r. Dla przedmiotowej działki w Studium wyznaczono funkcję terenów rolniczych niższych klas bonitacyjnych, terenów trwałych użytków zielonych oraz funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z planem ochrony dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego. W związku z powyższym, w projekcie planu nie ma możliwości powiększenia obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.

Uwaga nr 3 złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid.: 1868/2, obręb Pszczew,
- b) **treść uwagi:** proszę o przesunięcie drogi 10KR poza granice działki 1862/2,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** droga wewnętrzna oznaczona symbolem 10 KR jest niezbędna do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej i stanowi istotny element planowanego układu komunikacyjnego. Nie da się wykluczyć, że przedmiotową drogą będą poruszały się m.in. pojazdy samochodowe.

Przewodniczący Rady Gminy
Pszczew

Konrad Kiona

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI.162.2025
Rady Gminy Pszczew
z dnia 27 listopada 2025 r.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 1483) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. poz. 1572 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), Rada Gminy Pszczew rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu:

- 1) komunikacji – realizacja poszerzenia dróg dojazdowych;
- 2) infrastruktury technicznej – budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 3) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 4) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Pszczew;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Pszczew;
- 6) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,
 - 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 cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Przewodniczący Rady Gminy
Pszczew

Konrad Kiona

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXI.162.2025

Rady Gminy Pszczew

z dnia 27 listopada 2025 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę