

**UCHWAŁA NR XXII.173.2025
RADY GMINY PSZCZEW**

z dnia 18 grudnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy
ul. Kuligowskiej i ul. Międzyrzeckiej w Pszczewie – część B3**

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 2024 r. 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.474.2023 Rady Gminy Pszczew z dnia 27 kwietnia 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienioną: uchwałą Nr LXVI.548.2023 Rady Gminy Pszczew z dnia 30 listopada 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kuligowskiej i Międzyrzeckiej w Pszczewie, uchwałą Nr XIV.112.2025 Rady Gminy Pszczew z dnia 21 maja 2025 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kuligowskiej i ul. Międzyrzeckiej w Pszczewie uchwała 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. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kuligowskiej i ul. Międzyrzeckiej w Pszczewie – część B3, 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 dla terenów położonych przy ul. Kuligowskiej i ul. Międzyrzeckiej w Pszczewie – część B3” wraz z wyrysem 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 te 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) pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 7) linie wymiarowe.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW;
- 2) teren lasu oznaczony symbolem 1L;
- 3) teren drogi głównej oznaczony symbolem 1KDG;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR.

§ 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) w granicach krajobrazu priorytetowego „Pszczew” (ID: 1704) ustala się nakaz stosowania pokrycia dachów i elewacji w kolorach stonowanych – neutralnych.

§ 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 symbolem – MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 4) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
 - a) zakaz lokalizacji nasadzeń zieleni wysokiej w obrębie pasa technicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a.

§ 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 – nie występuje potrzeba określania.

§ 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) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów określonych w § 5 pkt 4, wynikających z położenia terenów objętych planem w granicach krajobrazu priorytetowego „Pszczew” (ID: 1704), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – 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 – 900 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 pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, o szerokości po 7,0 m od osi linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 4.

§ 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:
 - dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW poprzez drogi publiczne położone poza granicami obszaru objętego planem oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) ustala parametry drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG:
 - 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,
 - c) ustala się parametry terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR:
 - lokalizacja dróg wewnętrznych,

- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
- 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
- e) 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,
 - c) zakaz przydomowych oczyszczalni ścieków 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 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, 5MNW, 6MNW:

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 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 – 0,60,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego – nie więcej niż 10,5 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) geometria głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45°,
 - dla budynku pomocniczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45°,
 - d) pokrycie dachów – łupek, dachówka, materiały imitujące dachówkę, w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym;
- 5) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie lasu oznaczonego symbolem 1L:

- 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.

Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pszczew.

§ 19. 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 XXII.173.2025

Rady Gminy Pszczew

z dnia 18 grudnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

RADY GMINY PSZCZEW

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kuligowskiej i ul. Międzyrzeckiej w Pszczewie – część B3 wyłożonego do publicznego wglądu**

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.) oraz rozstrzygnięcia Wójta Gminy Pszczew w sprawie braku uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kuligowskiej i ul. Międzyrzeckiej w Pszczewie – część B3 wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 31 października 2025 r. do 24 listopada 2025 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 10 grudnia 2025 r., Rada Gminy Pszczew, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

W ustawowym terminie składania uwag żadna z osób fizycznych, prawnych lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu. Nieprzekraczalny termin składania uwag upłynął bezskutecznie dnia 10 grudnia 2025 r. W związku z brakiem uwag do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Pszczew

Konrad Kiona

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII.173.2025

Rady Gminy Pszczew

z dnia 18 grudnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

RADY GMINY PSZCZEW

w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kuligowskiej i ul. Międzyrzeckiej w Pszczewie – część B3 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

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 2025 r. poz. 1483) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. 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 infrastruktury technicznej – realizacja sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Pszczew;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Pszczew;
- 4) 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, określa się 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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Przewodniczący Rady Gminy
Pszczew

Konrad Kiona

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXII.173.2025

Rady Gminy Pszczew

z dnia 18 grudnia 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

Uzasadnienie

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr LIX.474.2023 Rady Gminy Pszczew z dnia 27 kwietnia 2023 r., zmienioną uchwałą Nr LXVI.548.2023 Rady Gminy Pszczew z dnia 30 listopada 2023 r. oraz uchwałą Nr XIV.112.2025 Rady Gminy Pszczew z dnia 21 maja 2025 r.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w obrębie geodezyjnym Pszczew. W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren lasu, teren drogi głównej, teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Plan zawiera część tekstową, graficzną, w tym dane przestrzenne, oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan 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., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami):

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2)potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

3)walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

4)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

5)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba wprowadzenia ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

6)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

7)walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości;

8)prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;

9)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzanie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

10)potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;

11)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);

14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – nie wystąpiła potrzeba określania;

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – przedmiotem planu miejscowego jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);

2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy 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, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w rejonie ul. Kuligowskiej i ul. Międzyrzeckiej w Pszczewie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), przyjętej Uchwałą Nr XXXV.273.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 13 maja 2021 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.