

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY PSZCZEW**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie 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 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XVIII.141.2020 Rady Gminy Pszczew z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew, zmienionej Uchwałą Nr XXXIX.307.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 września 2021 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/241/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 18 czerwca 1998 r., ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XL/234/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r., uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

- § 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew o powierzchni obszaru ok. 10,73 ha, zwany dalej „planem”.
2. Załącznikami do planu są:
- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Pszczew o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
  - 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne utworzone na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy.
- § 2. W planie nie określa się:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na niewystępowanie takich elementów w granicach objętych planem;
  - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na niewystępowanie takich elementów w granicach objętych planem.
- § 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 12°;
  - 2) **działce budowlanej** – działka budowlana w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 3) **głównej kalenicy budynku** – najwyższa z kalenic dachu budynku, wieńcząca dach o największej rozpiętości;
  - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej; **nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:** okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji;  
**nieprzekraczalna linia zabudowy nie ogranicza** lokalizacji obiektów takich jak:

urządzenia budowlane, drogi, chodniki, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, place manewrowe, obiekty liniowe sieci technicznych i uzbrojenia terenu, kontenerowe stacje transformatorowe i inne urządzenia związane z siecią techniczną, które nie wymagają realizacji budynków;

- 5) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni nadziemnych części wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie zewnętrznych krawędzi tych budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej, na której są usytuowane z wyłączeniem powierzchni elementów drugorzędnych, np. pochylni, schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, tarasów naziemnych, podestów;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczona po obrysie zewnętrznym ścian;
- 7) **rysunku planu** - należy rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) **teren** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco wpływać na środowisko lub potencjalnie znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 11) **ustawie** –należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 12) **wysokości zabudowy** –wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość pozostałych obiektów budowlanych liczoną od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej;
- 13) **zabudowie towarzyszącej** - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże i wiaty.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linia wymiarowa wraz z wartością podaną w metrach;
- 5) obiekt zabytkowy wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 6) stanowisko archeologiczne;
- 7) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Gorzycko”;
- 3) granica Obszaru Natura 2000 – „Rynna Jezior Obrzańskich”;
- 4) granica obszaru rewitalizacji.

3. Oznaczenia niewymienione w ust. 1 i 2, a występujące na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;
- 3) teren zabudowy usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **U/MW**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej – **MN/U**;
- 5) teren rolny - **R**;
- 6) teren zieleni nieurządzonej- **Z**;
- 7) teren wód powierzchniowych - **WS**;
- 8) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja - **IT-K**;
- 9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej -**KDZ**;
- 10) teren drogi publicznej klasy lokalnej - **KDL**;
- 11) teren drogi publicznej klasy dojazdowej - **KDD**;
- 12) teren drogi wewnętrznej – **KDW**;

§ 6. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej częściowo lub w całości poza liniami zabudowy z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy, termomodernizacji i rozbudowy z zastrzeżeniem, że rozbudowa nie może powodować zbliżenia się budynku do linii rozgraniczającej z drogą;
- 3) dla istniejących budynków, możliwość zachowania oraz utrzymania dotychczasowego użytkowania, możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu parametrów ustalonych w przepisach szczegółowych;
- 4) obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 7. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się tereny o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym przepisami o ochronie środowiska:
  - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MW** oraz **MN/U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych,
  - d) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Z** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków wodnych i rowów;
- 3) na terenach objętych planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) na terenach objętych planem zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 3 i 4, nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg publicznych i inwestycji celu publicznego;
- 6) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz zmiany ukształtowania terenu poprzez niwelację lub budowę tarasów ziemnych.

§ 8. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych;
- 2) dla zabytków archeologicznych obowiązują następujące ustalenia: tam gdzie będą realizowane roboty ziemne obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków chronionych planem:
  - a) Budynek mieszkalny, ul. Kasztanowa 5,
  - b) Budynek mieszkalny, ul. Kasztanowa 6,
  - c) Budynek mieszkalny, ul. Kasztanowa 7,

dla których obowiązują:

- zachowanie istniejących gabarytów budynku i formy dachu,
  - zachowanie historycznych podziałów elewacji, proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
  - stosowania w elewacji budynku, tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
  - zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku,
  - zakaz umieszczania elementów technicznych na elewacji budynku,
- 4) w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych lub robót budowlanych na przedmiot o cechach zabytku należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) na obszarze objętym planem zlokalizowany jest zabytek wpisany do rejestru zabytków – kapliczka św. Wojciecha (nr. L-B-241), decyzją z dnia 04.06.2001 r., dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 9.** W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów** ustala się:

- 1) ochronę obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 8 pkt 5.
- 2) ochronę siedlisk punktowych i powierzchniowych oraz terenów w granicach obszaru Natura 2000 – „Rynna Jezior Obrzańskich” – PLH080002, dla których obowiązują ustalenia na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ochronę terenów w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Gorzycko”, dla których obowiązują ustalenia na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dla terenów w granicach obszaru rewitalizacji, dla których obowiązują ustalenia określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki – 18 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną od 70° do 110°.
- 3) Ustalone w pkt 2 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną i drogi.

**§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się likwidację, budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) ustala się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe i techniczne uniemożliwiają ich poprowadzenie na tych terenach;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej lub poprzez indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie na cele bytowo- gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody do czasu wybudowania wodociągu;
- 7) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
  - b) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,
  - c) do czasu objęcia obszaru obsługą sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na działkach pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewni ścieków;
- 8) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
  - a) odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) retencjonowanie wód opadowych, zagospodarowanie wód opadowych na działce, w tym budowa i montaż zbiorników na wody opadowe;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną** ustala się zaopatrzenie z sieci telekomunikacyjnej.

**2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:**

- 1) podstawową obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez określony poniżej układ dróg publicznych, powiązany z drogami położonymi poza granicami planu:
  - a) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ**,
  - b) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL**;
  - c) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD**;
- 2) parametry dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) uzupełnienie podstawowej obsługi komunikacyjnej stanowią drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zlokalizowanych na działce budowlanej podlegającej zabudowie, w formie utwardzonych miejsc do parkowania lub garaży w liczbie:

- a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
  - c) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 5) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza drogami publicznymi oraz strefami ruchu i zamieszkania w liczbie:
- a) 1 stanowisko jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15,
  - b) 2 stanowiska jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40,
  - c) 3 stanowiska jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;
- 6) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów dróg publicznych oraz w strefach ruchu i zamieszkania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Ustala się **stawkę procentową** na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30 %.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 14.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 25 % działki budowlanej;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,8;
  - 3) wysokość zabudowy:
    - a) nie większa niż 10,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej nie większa niż 6 m;
  - 4) geometria dachu:
    - a) dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 32 ° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20 ° do 45°,
    - c) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN** główna kalenica budynków mieszkalnych powinna być usytuowana równolegle do dróg sąsiadujących KDZ, KDL i KDD z tolerancją do 15 stopni,
    - d) kalenica na działce narożnej położonej przy drogach KDZ i KDD powinna być równoległa do drogi KDZ z tolerancją 15 stopni,
    - e) kalenica na działce narożnej położonej przy drogach KDZ i KDL powinna być równoległa do drogi KDL z tolerancją 15 stopni,
    - f) kalenica na działce narożnej położonej przy drogach KDL i KDD powinna być równoległa do drogi KDL z tolerancją 15 stopni,
    - g) kalenica na działce narożnej położonej przy drogach KDL i KDW powinna być równoległa do drogi KDL z tolerancją 15 stopni,
    - h) kalenica na działce narożnej położonej przy drogach KDD i KDW powinna być równoległa do drogi KDD z tolerancją 15 stopni;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% działki budowlanej.
3. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych dla samochodów osobowych, ciągów pieszych, zieleni, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, infrastruktury technicznej i zabudowy towarzyszącej.

4. Powierzchnia łączna zabudowy towarzyszącej nie większa niż 80 m<sup>2</sup>.
5. Poziom posadzki parteru na wysokości do 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku.
6. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 4MN, 5MN i 6MN**,
  - b) nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MN, 3MN, 7MN i 8MN**.
7. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
8. Na terenach oznaczonych symbolem **1MN, 2MN** oraz **4MN** dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych lub zabudowy towarzyszącej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.
9. Na terenach oznaczonych symbolem **3MN, 5MN, 6MN, 7MN** oraz **8MN** dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej w odległości 1,5 m od granicy działki przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

- § 15.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków.
  3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 60 % działki budowlanej;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 1,8;
    - 3) wysokość zabudowy:
      - a) nie większa niż 10,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
      - b) dla zabudowy towarzyszącej nie większa niż 6 m;
    - 4) geometria dachu:
      - a) dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 32° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
      - b) dla zabudowy towarzyszącej - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
      - c) dachy mansardowe o kącie nachylenia głównych połaci od 32° do 60° stopni;
    - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% działki budowlanej.
  4. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych dla samochodów osobowych, ciągów pieszych, zieleni, infrastruktury technicznej i zabudowy towarzyszącej.
  5. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.
  6. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.
  7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej w odległości 1,5 m od granicy działki przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

- § 16.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/MW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
2. Funkcje o których mowa w ust. 1 można realizować łącznie lub samodzielnie.
  3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 70 % działki budowlanej;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 1,8;
    - 3) wysokość zabudowy:
      - a) nie większa niż 14 m, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dla zabudowy towarzyszącej nie większa niż 6 m;
  - 4) geometria dachu:
    - a) dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z zastrzeżeniem pkt 5 oraz lit. b,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
  - 5) dla budynków usługowych dopuszcza się realizację dachów płaskich;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% działki budowlanej.
4. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych dla samochodów osobowych, ciągów pieszych, zieleni, infrastruktury technicznej i zabudowy towarzyszącej.
5. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej w odległości 1,5 m od granicy działki przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.
- § 17.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej.
2. Funkcje o których mowa w ust. 1 można realizować łącznie lub samodzielnie.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 40 % działki budowlanej;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 1,0;
  - 3) wysokość zabudowy:
    - a) nie większa niż 10,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej nie większa niż 6 m;
  - 4) geometria dachu:
    - a) dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z zastrzeżeniem pkt 5, oraz lit. b,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
  - 5) dla budynków usługowych dopuszcza się realizację dachów płaskich;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% działki budowlanej.
4. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych dla samochodów osobowych, ciągów pieszych, zieleni, infrastruktury technicznej i zabudowy towarzyszącej.
5. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej w odległości 1,5 m od granicy działki przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.
- § 18.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Z i 2Z** ustala się przeznaczenie: teren zieleni nieurządzonej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych.
4. Na terenie oznaczonym symbolem **2Z** dopuszcza się wody powierzchniowe.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90%.
- § 19.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** ustala się przeznaczenie: teren rolny.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.



§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych.  
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę urządzeń melioracyjnych, przepustów, kładek, przejść, mostów i urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT- K** ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - kanalizacja.  
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących gospodarce wodno-kanalizacyjnej.  
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40%.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.  
2. Dla terenu **1KDZ** ustala się szerokość od 14 m do 20m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu.  
3. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy lokalnej.  
2. Dla terenu **1KDL** ustala się szerokość od 13 m do 18 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu.  
3. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD i 2KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.  
2. Dla terenu **1KDD** ustala się szerokość 7,5 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu.  
3. Dla terenu **2KDD** ustala się szerokość 10 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu.  
4. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW** ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej  
2. Dla terenu **1KDW** ustala się szerokość 8 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu.  
3. Dla terenu **2KDW** ustala się szerokość od 4,5 m do 11 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu.  
4. Dla terenu **3KDW** ustala się szerokość 8 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu.  
5. Dla terenu **4KDW** ustala się szerokość 5 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu.  
6. Dla terenu **5KDW** ustala się szerokość 8 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu.

## Rozdział 4

### Przepisy końcowe

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pszczew.

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

**Przewodniczący  
Rady Gminy**

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr  
.....  
Rady Gminy  
z dnia .....

## **ROZSTRZYGNĘCIE**

### **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 17 pkt. 12 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), rozstrzyga się co następuje:

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr  
.....  
Rady Gminy  
z dnia .....

## **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące terenu objętego 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), rozstrzyga się co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Załącznik nr 4  
do Uchwały Nr  
.....  
Rady Gminy  
z dnia .....

### **Dane przestrzenne**

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) utworzone zostały dane przestrzenne utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew.