

# UCHWAŁA NR XLIII.332.2021 RADY GMINY PSZCZEW

z dnia 30 grudnia 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., uchwała, co następuje:

### Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała 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) **główniej 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) **terenie** - 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 ład 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 **zaopatrzenie 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 równoległe 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 których 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 których 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 których 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.

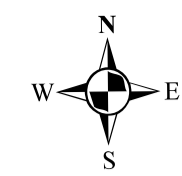
Przewodniczący Rady Gminy

**Romuald Tankielun**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZEW, W OBRĘBIE PSZCZEW

Załącznik nr 1 do uchwały nr .....  
Rady Gminy Pszczew  
z dnia .....



## Legenda

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIA WYMIAROWA WRAZ Z WARTOŚCIĄ PODANĄ W METRACH
- ZABYTEK WPISANY DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- UMW TEREN ZABUDOWY USŁUG, ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- R TEREN ROLNY
- Z TEREN ZIELENI NIURZĄDZONEJ
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- ITK TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

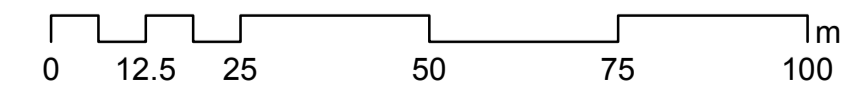
### OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- ZABYTEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "GORZYCKO"
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 RYNNA JEZIOR OBRZAŃSKICH
- GRANICA OBSZARU REWITALIZACJI

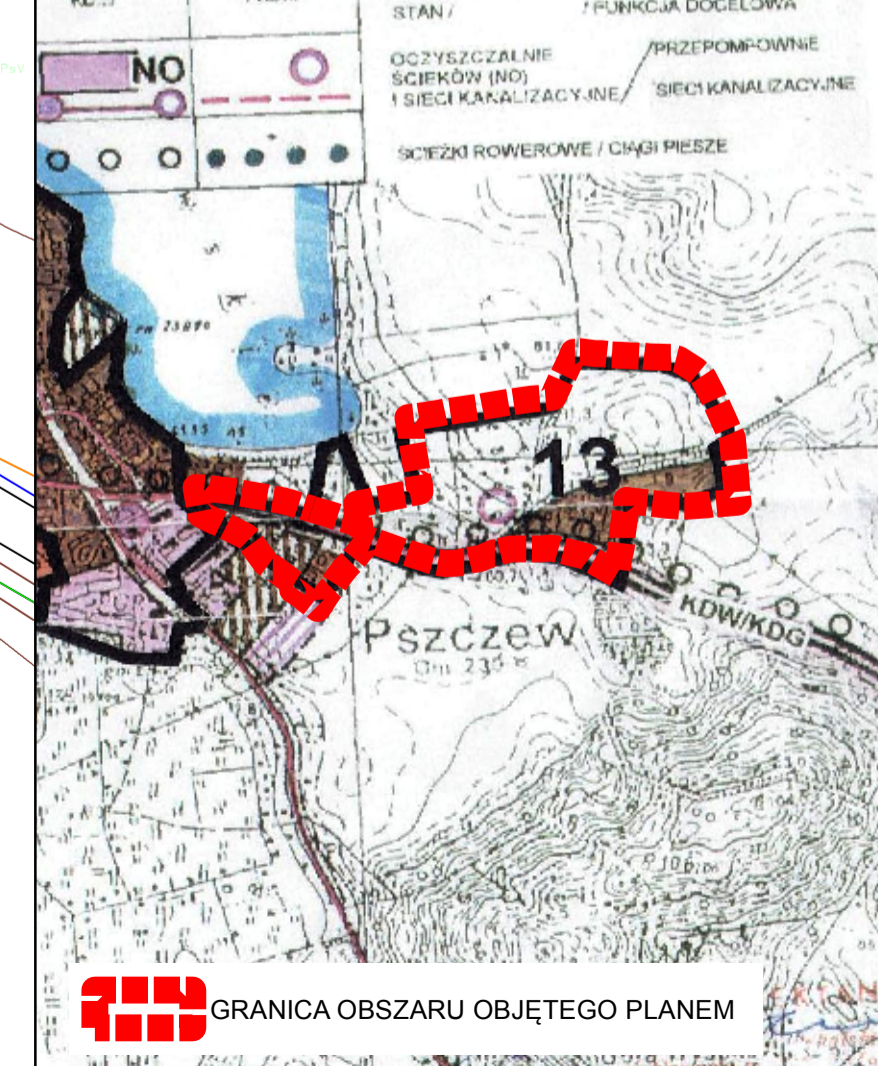
### OZNACZENIE INFORMACYJNE

- PROPONOWANY PODZIAŁ DZIAŁEK

1:1 000



### WYRYS ZE ZMIANY NR1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZEW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XL/234/10 RADY GMINY PSZCZEW Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2010 R.



### ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZEW Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2010 R.

NUMER TERENU	PRZEZNACZENIE TERENU
1, 2, 4, 26, 29, 33, 37, 38	Zabudowa letniskowa
3, 5, 6, 18, 21, 22, 23, 27, 32, 35	Zabudowa letniskowa z usługami
25, 31	Zabudowa letniskowa i zagrodowa
8, 9, 10, 19, 24, 30, 34, 39, 40	Zabudowa letniskowa, mieszkaniowa, zagrodowa, usługowa, produkcyjna
14, 20	Zabudowa mieszkaniowa
16, 17	Zabudowa mieszkaniowa i letniskowa
7, 11, 13, 15, 36, 41	Zabudowa mieszkaniowa i usługowa
28	Zabudowa produkcyjna
12	Teren komunikacji

### Załącznik nr 2 do uchwały Nr XL/234/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 roku

SYMBOL	OPIS
	Granica obszaru objętego planem
	Linia rozgraniczająca
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Linia wymiarowa
	Zabytek wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków
	Stanowisko archeologiczne
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu
	Tereny o określonym przeznaczeniu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII.332.2021  
Rady Gminy Pszczew  
z dnia 30 grudnia 2021 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

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

#### **§1**

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:

**§ 1. 1.** Nie uwzględnia się uwagi z dnia 27.08.2021 r. dotyczącej usunięcia dróg pieszo-jezdnych na działkach nr 799,800, 807, 804 obr. Pszczew.

#### Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona ze względu na bezzasadność. Przedmiotowy teren został wyłączony z obszaru opracowania.

2. Nie uwzględnia się uwagi z dnia 27.08.2021 r. dotyczącej sprzeciwu wobec planowania ciągu pieszo-jezdnego na działce nr 805.

#### Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona ze względu na bezzasadność. Przedmiotowy teren został wyłączony z obszaru opracowania.

3. Nie uwzględnia się uwagi z dnia 30.08.2021 r. dotyczącej sprzeciwu wobec powstania ciągu pieszo-jezdnego kosztem działki nr 801.

#### Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona ze względu na bezzasadność. Przedmiotowy teren został wyłączony z obszaru opracowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII.332.2021  
Rady Gminy Pszczew  
z dnia 30 grudnia 2021 r.

## **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 XLIII.332.2021

Rady Gminy Pszczew

z dnia 30 grudnia 2021 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**

**Uzasadnienie do uchwały  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Pszczew, w obrębie Pszczew**

**1. Podstawa podjęcia uchwały**

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr Uchwałą XVIII.141.2020 Rady Gminy Pszczew z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, zmienionej Uchwałą Nr XXXIX.307.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 września 2021 r., w obrębie Pszczew, zwanego dalej „projektem planu miejscowego”.

Projekt planu miejscowego obejmuje teren przy ul. Kasztanowej i Świechocińskiej.

„Projekt planu miejscowego” został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego powyższe nie występują. Ponadto plan nie zawiera wskazanych poniżej elementów fakultatywnych, wskazanych w art. 15 ust. 3 uchwały, tj:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
- 5) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 6) granice terenów służących organizacji imprez masowych;
- 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 8) granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 4.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń zmiany nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew uchwalonego uchwałą Nr XL/234/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r, zwanego dalej „Studium”. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń zmiany Studium.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew, o łącznej powierzchni ok. 10,73 ha.

## 2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Ponadto treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostały spełnione m.in. poprzez zawarte zapisy odnośnie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabarytów budynków. Zaprojektowano teren zieleni nieurządzonej. Zakazano zmiany ukształtowania powierzchni terenu.
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez zapisy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Projekt planu reguluje także, m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni biologicznie czynnych. Określono również zasady gospodarowania odpadami czy zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg publicznych i inwestycji celu publicznego;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zostało spełnione poprzez zapisy §8 w którym ustalono ochronę konserwatorską zabytków archeologicznych, sformułowano ustalenia dotyczące ochrony zabytków nieruchomych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz zabytku wpisanego do rejestru zabytków. Określono również, że w przypadku wystąpienia podczas prac ziemnych lub robót budowlanych na przedmiot o cechach zabytku należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostały spełnione poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także ustalono w § 12 zapisy określające zasady modernizacji, rozbudowy, czy budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz poprzez zapisy §6 wskazujące obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej;
- 7) prawa własności –. ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt zostanie przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu do zaopiniowania i uzgodnień czy w sposób wystarczający spełnia ochronę bezpieczeństwa i obronności Państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego – ustalenia planu nie odnoszą się bezpośrednio do potrzeb interesu publicznego. Natomiast ograniczenia zawarte w przedmiotowej uchwale zabezpieczają okolicznych mieszkańców przed możliwym oddziaływaniem prowadzonej inwestycji, dodatkowo wyznaczone tereny dróg publicznych zapewniają obsługę terenów i ciągłość oraz spójność systemu komunikacji;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione m.in. poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną, ciepłą oraz odnawialnych źródeł energii i gospodarki odpadami. Ponadto, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;



- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 28.04.2020 r. ogłoszenie w prasie oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Pszczew, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu został zapewniony ponowny udział społeczeństwa, przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie ogłoszenia/obwieszczenia oraz zapewnienia możliwości składania uwag i ustaloną dyskusję publiczną. Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 26.07.2021 r. do 17.08.2021 r., a dyskusję publiczną zorganizowano w dniu 5.08.2021 r. Natomiast termin składania uwag ustalono na 1.09.2021 r. Po wyłożeniu dokonano zmian w projekcie polegających na zmianie obszaru objętego opracowaniem, wyłączając z planu część terenu, do którego złożono uwagi. Następnie projekt poddano ponownej procedurze wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 30.09.2021 r. do 25.10.2021 r., a dyskusję publiczną zorganizowano w dniu 15.10.2021 r. Natomiast termin składania uwag ustalono na 9.11.2021 r. do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko,
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych– zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z dyskusji publicznej o której mowa w art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zostanie sporządzony protokół i opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznych Urzędu. Natomiast cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności– zostały spełnione poprzez zapisy w § 12 projektu planu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, został spełniony w obowiązującym planie, a projekt planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie. Jednocześnie projekt planu został wykonany zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i z poszanowaniem ładu przestrzennego.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.**

Obecnie gmina jest w trakcie sporządzania nowej oceny aktualności studium i planów miejscowych.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu planu wynika, że jego realizacja wpłynie na dochody i wydatki jakie poniesie gmina Pszczew w związku z przyjętymi w planie rozwiązaniami.

Otrzymana metodą dyskontową dodatnia wartość netto - NPV w wysokości ponad 600 000zł, oznacza, że dla przyjętych założeń, wpływy środków pieniężnych przewyższą wydatki związane z realizacją celu publicznego. Dodatkowo należy jednak podkreślić, że zagospodarowanie terenu będzie skutkowało dla gminy wieloma innymi korzyściami. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, realizacja dróg i budowa infrastruktury będą motorem aktywizującym okolicznych przedsiębiorców do dalszego rozwoju. Z pewnością w wyniku rozwoju działalności gospodarczej gmina winna spodziewać się większych wpływów z podatków, jak również tworzenia nowych miejsc pracy. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego na tym terenie należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.**

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 28.04.2020 r. Wójt Gminy Pszczew ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając termin na składanie wniosków do 22.05.2020 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynął jeden wniosek indywidualny oraz wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy. Następnie projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnienia, w wyniku której uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia. Niemniej w wyniku wprowadzonej korekty w ramach jednostki 9MN i jej układu drogowego oraz terenu 3MN, gdzie wskazano istniejącą przepompownię, projekt skierowano ponownie do zaopiniowania i uzgodnienia. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt wyłożono do publicznego wglądu.

Ponownie został zapewniony udział społeczeństwa, poprzez umieszczenie w dniu 16.07.2021 r. ogłoszenia/obwieszczenia oraz zapewnienie możliwości składania uwag i ustaloną dyskusję publiczną. Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 26.07.2021 r. do 17.08.2021 r., a dyskusję publiczną zorganizowano w dniu 5.08.2021 r. Natomiast termin składania uwag ustalono na 1.09.2021 r. do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko. W wyniku tych czynności do projektu planu wpłynęły 3 uwagi, które zostały nieuwzględnione ze względu na bezzasadność, gdyż przedmiotowy teren został wyłączony z obszaru opracowania.

Uchwałą Nr XXXIX.307.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 września 2021 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew, dokonano zmiany granic obszaru objętego opracowaniem, wyłączając z projektu ww. obszar, do którego złożone zostały uwagi.

W związku z powyższym ponownie został zapewniony udział społeczeństwa, poprzez umieszczenie w dniu 22.09.2021 r. ogłoszenia/obwieszczenia oraz zapewnienie możliwości składania uwag i ustaloną dyskusję publiczną. Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 30.09.2021 r. do 25.10.2021 r., a dyskusję publiczną zorganizowano w dniu 15.10.2021 r. Natomiast termin składania uwag ustalono na 9.11.2021 r. do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

## **6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.**

Obszar opracowania obejmuje teren zlokalizowany w centralnej części gminy Pszczew. Łączna powierzchnia planu wynosi ok. 10,73 ha i stanowi wypełnienie potrzeb mieszkańców w tym obszarze.

Projekt zakłada ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - **MN**, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - **MW**, teren zabudowy usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej – **U/MW**, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej – **MN/U**, teren rolny – **R**, teren infrastruktury technicznej - kanalizacja - **IT-K**, teren zieleni nieurządzonej - **Z**, teren wód powierzchniowych – **WS**, teren drogi publicznej klasy zbiorczej - **KDZ**, teren drogi publicznej klasy lokalnej - **KDL**, teren drogi publicznej klasy dojazdowej - **KDD**, teren drogi wewnętrznej – **KDW**.

Plan wypełnia dyspozycje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym formułując, w aspekcie ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu. Ustalenia planu zawierają rozwiązania mające na celu ograniczenia negatywnego oddziaływania potencjalnych inwestycji na tym terenie, formułując ograniczenie przed hałasem, czy zakazując lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego. Plan również wprowadza zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, gdzie ustalono ochronę konserwatorską zabytków archeologicznych, sformułowano ustalenia dotyczące ochrony zabytków nieruchomych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz zabytku wpisanego do rejestru zabytków. Określono również, że w przypadku wystąpienia podczas prac ziemnych lub robót budowlanych na przedmiot o cechach zabytku należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **7. Podsumowanie**

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.