

**UCHWAŁA NR LXXII.599.2024  
RADY GMINY PSZCZEW**

z dnia 25 kwietnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy  
Międzyrzeckiej w obrębie Pszczew**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>1)</sup>) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 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) oraz uchwały nr LXI.503.2023 Rady Gminy Pszczew z dnia 15 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego, uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Międzyrzeckiej w obrębie Pszczew po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Pszczew Nr LV.425.2022 z dnia 29 grudnia 2022r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Międzyrzeckiej w obrębie Pszczew - stanowiące załącznik Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3.
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml – stanowiący załącznik Nr 4.

**§ 2.** Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Pszczew;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) symbolu – należy przez to rozumieć symbol przeznaczenia będący literowym oznaczeniem poszczególnych terenów, określający ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 7) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic w kształcie wydzielonymi liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość; pojęcie „przestrzeni publicznej” należy traktować jako przeciwstawne w stosunku do pojęcia „przestrzeni prywatnej” i nietożsame z „obszarem przestrzeni publicznej” o którym mowa w ustawie;

---

<sup>1)</sup>Zm. Dz. U. z 2023r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię przed którą nie mogą się znajdować żadne elementy budynku za wyjątkiem okapów mieszczących się w granicach terenu.

**§ 3. 1.** Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów.
- 5) wymiarowanie w metrach,

2. Na rysunku planu naniesiono oznaczenia graficzne informacyjne nie będące ustaleniami planu.

3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 17, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

## **DZIAŁ II. Przeznaczenie terenów**

**§ 4.** W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku symbolem – MN-U;
- 2) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku symbolem – ZN;
- 3) teren drogi głównej oznaczony na rysunku symbolem – KDG;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem – KR.

## **DZIAŁ III. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 5. 1.** Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-16, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

2. W obrębie wyznaczonych planem linii zabudowy dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio na granicy działki.

3. Dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej i rozwiązań służących retencji wód opadowych i roztopowych na terenie objętym planem.

## **DZIAŁ IV. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 6. 1.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów, ich odzyskiem lub unieszkodliwianiem oraz zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 4) nakazuje się, aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków rozsączających ścieki w grunt.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **DZIAŁ V.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1 Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ujęte w Rejestrze Zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

3. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

4. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje obszar stanowiska archeologicznego nr 166, AZP 50-17/205 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

5. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje wymagające prac ziemnych w obrębie stanowiska archeologicznego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

## **DZIAŁ VI.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowi droga główna (KDG) oraz teren zielni naturalnej (ZN); nie występują zarazem obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

## **DZIAŁ VII.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 22m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>;
- 3) minimalne powierzchnie działek 200m<sup>2</sup>.

## **DZIAŁ VIII.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 10. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

## **DZIAŁ IX.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **DZIAŁ X.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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**

§ 12. 1. Nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla całego obszaru objętego planem wynikający z położenia w granicach Obszaru Natura 2000 SOO „Rynna Jezior Obrzańskich”.

2. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

## **DZIAŁ XI.**

**Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i ich sposób realizacji, gabaryty obiektów**

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-U**, ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) budynku mieszkalno – usługowego,
  - c) budynku usługowego,
  - d) budynku gospodarczego, garażowego i wiat,
  - e) dojazdów i parkingów,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną liczbę kondygnacji:
  - a) dla budynku mieszkalnego i mieszkalno – usługowego - II kondygnacje nadziemne,
  - b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych – I kondygnacja nadziemna;
- 3) maksymalną wysokość:
  - a) dla budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego - 4,5 m do okapu, oraz 9,0 m do kalenicy,
  - b) dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i wiat - 6,0 m do kalenicy,
  - c) budowli - 6,0 m od poziomu terenu;
- 4) geometrię dachu :
  - a) dla budynku mieszkalnego i mieszkalno – usługowego dach spadzisty symetrycznie dwuspadowy względem kalenicy, o nachyleniu połaci dachowych  $35^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - b) dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i wiat dach spadzisty symetrycznie dwuspadowy względem kalenicy, o kącie nachylenia połaci  $15^{\circ} - 45^{\circ}$ ;
- 5) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy - 0,02;
- 6) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy - 0,70;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej - 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych oraz minimalnie 2 stanowiska na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych.

§ 14. Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni naturalnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości – 6,0m;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 15. Dla terenu drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 2) dopuszczenie realizacji jezdni, chodników, ścieżek pieszych i rowerowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej.

§ 16. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **KR** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

## **DZIAŁ XII.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową**

§ 17. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi głównej i terenów komunikacji wewnętrznej;
- 2) dla terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pozostałych terenów należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 10 realizowanych stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie wydzielania działek przeznaczonych pod lokalizację infrastruktury technicznej;
- 5) powiązanie projektowanego układu komunikacyjnego z układem dróg istniejących położonych w granicach planu i przebiegających poza jego granicami.
- 6) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci przebiegających poza granicami planu;
- 7) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie likwidacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) zasilenie w gaz z istniejących podziemnych gazociągów;
- 11) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych dopuszczenie ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów, na grunt lub do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia wód odprowadzanych z utwardzonych terenów komunikacji przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
- 13) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 14) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 15) zaopatrzenie w ciepło z urządzeń indywidualnych z wykorzystaniem technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych;
- 16) dopuszczenie realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

- 17) maksymalna moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

**DZIAŁ XIII.**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 18.** Ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

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

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Romuald Tankielun**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXII.599.2024

Rady Gminy Pszczew

z dnia 25 kwietnia 2024 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pszczew**

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Międzyrzeckiej w obrębie Pszczew**

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm<sup>1)</sup> .)

#### **Rada Gminy Pszczew:**

nie rozstrzyga, o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Międzyrzeckiej w obrębie Pszczew

#### **Uzasadnienie**

Przedmiotowy projekt planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04 marca 2024 r. do 27 marca 2024 r.

Dnia 18 marca 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 12 kwietnia 2024 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Przewodniczący  
Rady Gminy Pszczew

---

<sup>1)</sup>Zm. Dz. U. z 2023r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXII.599.2024  
Rady Gminy Pszczew  
z dnia 25 kwietnia 2024 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pszczew**

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Międzyrzeckiej w obrębie Pszczew inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm<sup>1)</sup>.) Rada Gminy Pszczew rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Międzyrzeckiej w obrębie Pszczew wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji ścieków sanitarnych.

1. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej gminy Pszczew, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne gminy Pszczew i właściwego zakładu branżowego.

§ 2. Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne gminy Pszczew;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący  
Rady Gminy Pszczew

---

<sup>1)</sup>Zm. dz. U. z 2023r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXII.599.2024

Rady Gminy Pszczew

z dnia 25 kwietnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

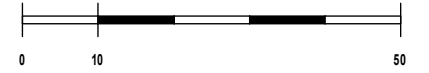
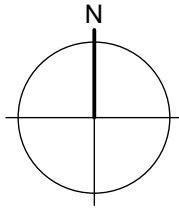
**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY ULICY MIĘDZYRZECKIEJ W OBRĘBIE PSZCZEW

## RYСУNEK PLANU

SKALA 1: 1000

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LXXII.599.2024  
RADY GMINY PSZCZEW  
Z DNIA 25 kwietnia 2024 r.



### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- ZN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- KDG** TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- WYMIAROWANIE W METRACH

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
- GRANICE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NR 166, AZP 50-17/205
- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B" TOŻSAMEJ Z GRANICAMI HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO

cały obszar objęty planem jest położony w granicach Obszaru Natura 2000 SOO "Rynna Jezior Obrzańskich"

UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH PL-2000\_5

PODKŁAD MAPOWY POZYSKANO Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO NA PODSTAWIE UDZIELONEJ PRZEZ STAROSTĘ MIĘDZYRZECKIEGO LICENCJI

Id: 44A2FB5E-6D2B-45E8-B0C7-C2994DD91DCC. Podpisany



## Uzasadnienie

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr LXI.503.2023 Rady Gminy Pszczew z dnia 15 czerwca 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którą przystąpiono się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenów położonych przy ul. Międzyrzeckiej, w obrębie Pszczew (§ 1 Uchwały Nr LXI.503.2023).

Konieczność opracowania planu wynikała z potrzeby regulacji procesów inwestycyjnych poprzez ustalenie zasad koegzystencji terenów zabudowanych i wyłączonych z zabudowy w oparciu o istniejący układ komunikacyjny.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew” z uwzględnieniem:

1)wydanego Zarządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej nr UZ-e/6/59 z dnia 10 marca 1961 r., w sprawie zamknięcia cmentarzy na terenie woj. zielonogórskiego, skutkującego brakiem podstaw do wyznaczania stref ochronnych od terenu byłego cmentarza,

2)brakiem podstaw do uwzględniania w projekcie planu nieistniejącej faktycznie (zlikwidowanej) w terenie linii elektroenergetycznej.

1.W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1)**Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań dla przedmiotowego terenu. Na podstawie analizy szerszego kontekstu istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań glebowych i przyrodniczych wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy dla których ustalono linie zabudowy oraz określono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywność zabudowy.

2)**Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** uwzględniono, ustalając m.in. gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów, na grunt lub do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia wód odprowadzanych z utwardzonych terenów komunikacji przed odprowadzeniem ich do odbiornika, odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, dopuszczenie realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, maksymalna moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;

3)**Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków ( z zastrzeżeniem faktu położenia obszaru objętego planem poza faktycznymi granicami wyznaczonej w obowiązującym planie miejscowym strefy ochrony konserwatorskiej „B” tożsamej z wnioskowanymi przez Organ granicami historycznego zespołu urbanistycznego ) i uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4)**Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

5)**Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego ewentualne straty

wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji.

6)**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

7)**Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej.

8)**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.

9)**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:

a)ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

b)ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

c)zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

10)**Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

11)**Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zrealizowano poprzez organicznie obszaru potencjalnej zabudowy do terenów przyległych do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających terenach. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.

12)**Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających utrzymanie istniejącego układu komunikacyjnego oraz ustalenie zasad zabudowy gwarantujących ochronę istniejących terenów cennych przyrodniczo oraz ograniczonego rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej w tej części miejscowości.

13)**Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów już zainwestowanych z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Tego rodzaju założenia pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

**2.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Przedmiotowy mpzp jest zgodny / niesprzeczny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pszczew, stanowiącej załącznik do uchwały nr XXXV.273.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 13 maja 2021 r., w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew.

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

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”.

Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z otrzymanymi opiniami i uzgodnieniami oraz

z dodatkowymi uwagami ze strony Lubuskiego urzędu Wojewódzkiego do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi. W związku z powyższym Wójt Gminy Pszczew zgodnie z art. 17 pkt 14 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Pszczew projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.