

**UCHWAŁA NR LIII.411.2022**  
**RADY GMINY PSZCZEW**  
**Z DNIA 24 LISTOPADA 2022 R.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla działki o nr ewid. 1309, położonej w obrębie Pszczew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Pszczew uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Zgodnie z uchwałą nr XXXI.241.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 stycznia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla działki o nr ewid. 1309, położonej w obrębie Pszczew oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew (uchwała nr XXXVIII/241/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 18 czerwca 1998 r. z późniejszymi zmianami), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla działki o nr ewid. 1309, położonej w obrębie Pszczew, zwany dalej „planem”. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla działki o nr ewid. 1309, położonej w obrębie Pszczew" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pszczew o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pszczew o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
  - 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach, którego kąt nachylenia połaci dachowej jest nie większy niż 12°;
  - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy: okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m; balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, wykuszy, daszków nad wejściami: do 1,5 m;

- 3) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, balkonów, loggii, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku liczonych po obrysie zewnętrznym budynku. Do powierzchni całkowitej wlicza się, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe;
- 5) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym;
- 6) **zabudowie zwartej** – rozumie się przez to zabudowę dwóch lub więcej budynków, których boczne ściany przylegają do siebie.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 3**

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się teren zabudowy lotniskowej lub usługowej – usług turystyki, oznaczony symbolem: **ML/UT**.

#### **§ 4**

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych i obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania obszarów krajobrazów określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

#### **§ 5**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynku przy zachowaniu określonych na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §9;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 nie obowiązują dla budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **§ 6**

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
  - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
  - 3) przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosowanie nasadzeń drzew dopasowanych siedliskowo;

- 4) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom lub wywóz mas ziemnych poza działkę budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zakaz stosowania środków ochrony roślin;
  - 6) zachowanie i odtwarzanie charakterystycznych układów zadrzewień, w tym zwłaszcza alei przydrożnych;
  - 7) dla całego obszaru objętego planem znajdującego się w obszarze Natura 2000 PLB080005 Jeziora Pszczewskie i Doliny Obry, w obszarze Natura 2000 PLH080002 Rynna Jezior Obrzańskich oraz na obszarze Pszczewskiego Parku Krajobrazowego postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zgodnie z przepisami o ochronie środowiska tj: dla terenu oznaczonego symbolem ML/UT, tak jak dla terenu przeznaczonego na cele rekreacyjno – wypoczynkowe, przy czym, w przypadku lokalizacji funkcji mieszkalnej jednorodzinnej – tak jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **§ 7**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 8**

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:
  - 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki: 18,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

## **§ 9**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

## **§ 10**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z drogi publicznej znajdującej się poza granicami opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) lokalizację jednego stanowiska postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 6 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
  - 3) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
    - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
    - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - d) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
  - 1) ustala się:
    - a) lokalizację, rozbudowę, modernizację i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia lub pozyskaną w odnawialnych źródłach energii, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - f) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - g) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej lub do przydomowej oczyszczalni ścieków spełniającej przepisy odrębne, przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej lub przydomowej oczyszczalni ścieków dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren lub do rowów melioracyjnych z zastrzeżeniem lit .i),
    - i) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych,
    - j) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowej,
    - b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolnostojących małogabarytowych lub słupowych.

## § 11

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu ustala się zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych służących realizacji inwestycji związanej ze stałym zagospodarowaniem i usytuowanych do czasu końca budowy.

## § 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **ML/UT**:

1. Ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub usługowej – usług turystyki;
  - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną – 0,1, maksymalną – 0,8;
  - 4) zakaz lokalizacji usług turystycznych związanych z wynajmem pojazdów samochodowych lub innych pojazdów silnikowych;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 6) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,5 m,
  - 7) geometrię dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się na części lub całości budynku o wysokości nie większej niż 4,5

- m dach płaski,
- 8) wykończenie zewnętrzne budynku:
    - a) kolorystykę elewacji – kolory pastelowe, biały, szary, oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - b) kolorystykę połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne;
  - 9) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §10 ust. 1 pkt 2 i 3;
  - 10) dostęp do terenu zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się:
- 1) lokalizację funkcji mieszkalnej jednorodzinnej,
  - 2) realizację zabudowy zwartej pensjonatowej,
  - 3) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia końcowe**

#### **§ 13**

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: dla terenu: ML/UT – 30%.

#### **§ 14**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pszczew.

#### **§ 15**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.