

**UCHWAŁA NR LXII.512.2023**  
**RADY GMINY PSZCZEW**

z dnia 20 lipca 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew – dla terenu osiedla Powstańców Wielkopolskich oraz terenów położonych przy ul. Trzcielskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) 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 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Pszczew uchwała, co następuje:

**Rozdział I.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXI.240.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 stycznia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew – dla terenu osiedla Powstańców Wielkopolskich oraz terenów położonych przy ul. Trzcielskiej oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew (uchwała nr LV.425.2022 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 grudnia 2022 r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew – dla terenu osiedla Powstańców Wielkopolskich oraz terenów położonych przy ul. Trzcielskiej, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew – dla terenu osiedla Powstańców Wielkopolskich oraz terenów położonych przy ul. Trzcielskiej" 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) **budynku mieszkalno-usługowym** – rozumie się przez to budynek, w którym funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i funkcja usługowa występują łącznie, w dowolnych proporcjach;
- 2) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach, którego kąt nachylenia połaci dachowej jest nie większy niż 12°;
- 3) **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, wykusy, daszków nad wejściami: do 1,5 m;
- 4) **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;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczonych po obrysie zewnętrznym budynku. Do powierzchni całkowitej wlicza się, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe;
- 6) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

## **Rozdział II.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U**;
- 3) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: **1IT, 2IT**;
- 4) teren lasu, oznaczony symbolem: **ZL**;
- 5) tereny komunikacji:
  - a) teren dróg publicznych – klasy głównej, oznaczony symbolem: **KDG**,
  - b) tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ**,
  - c) tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**,
  - d) tereny dróg publicznych – ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs, 6KDxs**,
  - e) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**.

§ 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §10;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 nie obowiązują dla budowli infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub 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) dla całego obszaru objętego opracowaniem znajdującego się w obszarze Natura 2000 PLH080002 Rynna Jezior Obrzańskich oraz dla terenów znajdujących się w obszarze Natura 2000 PLB080005 Jeziora Pszczewskie i Doliny Obry oraz w 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.:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, tak jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, tak jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla obszaru znajdującego się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 30 AZP 50-17/83 wyznaczonej na rysunku planu, w trakcie prac ziemnych, obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru objętego planem, w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu, stanowiących tereny dróg publicznych, ustala się obowiązek zagospodarowania i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 9. 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:
  - a) dla terenu 5MN - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla pozostałych terenów – 700 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°.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV o szerokości 7,0 m od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych oraz wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie lub z dróg wewnętrznych lub dojazdów;
  - 3) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej, należy przewidzieć co najmniej jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 6 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
  - 4) 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 lokal mieszkalny,
    - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy teren oznaczony symbolem IT,
    - 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 z sieci wodociągowej,
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren lub do rowów melioracyjnych lub kanalizacji deszczowej 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.

**§ 12.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**:

1. Ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy:

- a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN - 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) dla terenu 5MN – 30% powierzchni działki budowlanej;

- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,20,
  - b) dla terenu 5MN: minimalną – 0,01, maksymalną – 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 1MN - 30%,
  - b) dla terenów 2MN, 3MN i 4MN - 40%,
  - c) dla terenu 5MN – 70%;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,5 m,
  - b) dla wiaty, budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego – nie wyżej niż 6,5 m;
- 6) geometrię dachu:
  - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym dopuszcza się na części lub całości budynku o wysokości nie większej niż 4,5 m dach płaski,
  - b) dla wiaty, budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) wykończenie zewnętrzne budynków:
  - 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;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN- 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu 5MN – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) zasady podziału działki budowlanej zapisane w lit. a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 9) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §11 ust. 1 pkt 4;
- 10) dostęp do terenu zgodnie z §11 ust. 1 pkt 1 i 2.

2. Dopuszcza się:

- 1) dla terenów 1MN i 4MN lokalizację wiaty, budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) przebudowę dachu o geometrii innej niż ustalono w ust. 1 pkt 6 dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu;
- 3) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) realizację kondygnacji podziemnych.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U**:

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy:
  - a) dla terenu 4MN/U - 40% powierzchni działki budowlanej,

- b) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 4MN/U: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,20,
  - b) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U : minimalna – 0,01, maksymalna – 1,50;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów 1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U - 30%,
  - b) dla terenu 2MN/U - 20%;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno – usługowego, budynku usługowego – do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 13,0 m,
  - b) dla wiaty, budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego – nie wyżej niż 6,5 m;
- 6) geometrię dachu:
  - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno – usługowego, budynku usługowego – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym dopuszcza się na części lub całości budynku o wysokości nie większej niż 4,5 m dach płaski,
  - b) dla wiaty, budynku usługowego, budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) wykończenie zewnętrzne budynków:
  - 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;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) dla terenów 1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U - 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu 2MN/U – 400 m<sup>2</sup>,
  - c) zasady podziału działki budowlanej zapisane w lit. a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 9) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §11 ust. 1 pkt 3 i 4;
- 10) dostęp do terenu zgodnie z §11 ust. 1 pkt 1 i 2.

## 2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację wiaty, budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) dla terenu 2MN/U lokalizację myjni samochodowej i warsztatu samochodowego;
- 3) przebudowę dachu o geometrii innej niż ustalono w ust. 1 pkt 6 dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu;
- 4) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) realizację kondygnacji podziemnych.

**§ 14.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **6MN/U**:

## 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,20;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno – usługowego, budynku usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,0 m,
  - b) dla wiaty, budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego – nie wyżej niż 5,0 m;
- 6) geometrię dachu:
  - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno – usługowego – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym dopuszcza się na części lub całości budynku o wysokości nie większej niż 4,5 m dach płaski,
  - b) dla wiaty, budynku usługowego, budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) wykończenie zewnętrzne budynków:
  - 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;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 700 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 9) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §11 ust. 1 pkt 3 i 4;
- 10) dostęp do terenu zgodnie z §11 ust. 1 pkt 1 i 2.

## 2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) przebudowę dachu o geometrii innej niż ustalono w ust. 1 pkt 6 dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu;
- 3) realizację kondygnacji podziemnych.

**§ 15.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1IT** i **2IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość lokalizacji dojazdów i dojść;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 5) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §11 ust. 1 pkt 4;
- 6) dostęp do terenu zgodnie z §11 ust. 1 pkt 1 i 2.

**§ 16.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) zachowanie i ochrona istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń służącej prowadzeniu gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dostęp do terenu zgodnie z §11 ust. 1 pkt 1 i 2.

**§ 17.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **KDG** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej – klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu tj. zgodnie z istniejącym przebiegiem granic działek drogowych;
- 3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1KDZ, 2KDZ** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej – klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu tj. zgodnie z istniejącym przebiegiem granic działek drogowych;
- 3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej – klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs, 6KDxs** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej – ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym ścieżek rowerowych i chodników zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu 2KDW lokalizacja placu do nawracania na nieprzejezdnym krańcu drogi – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział III. Ustalenia końcowe**

§ 22. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów: MN i MN/U – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pszczew.



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

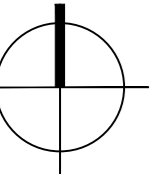
Przewodniczący Rady Gminy

**Romuald Tankielun**

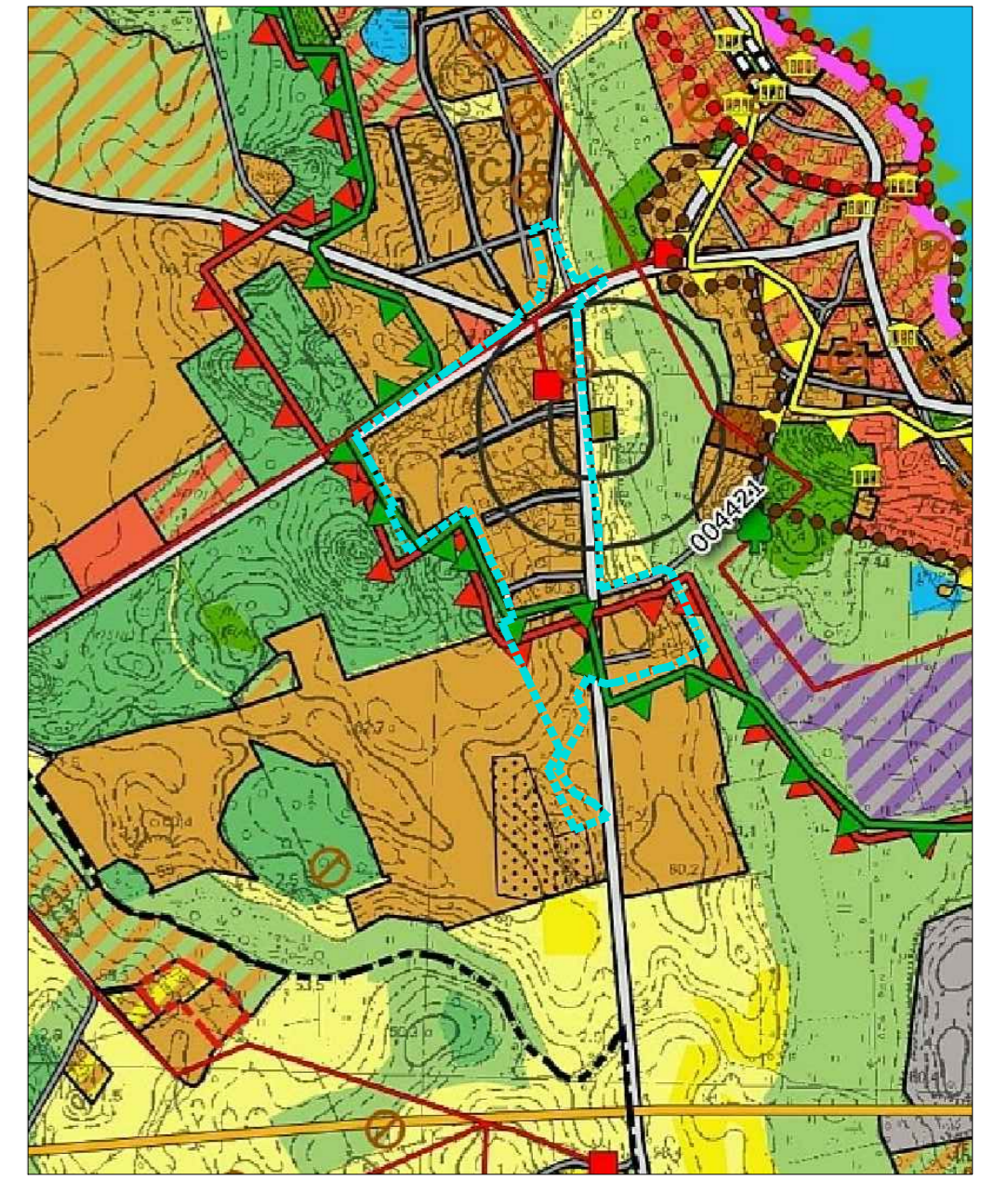
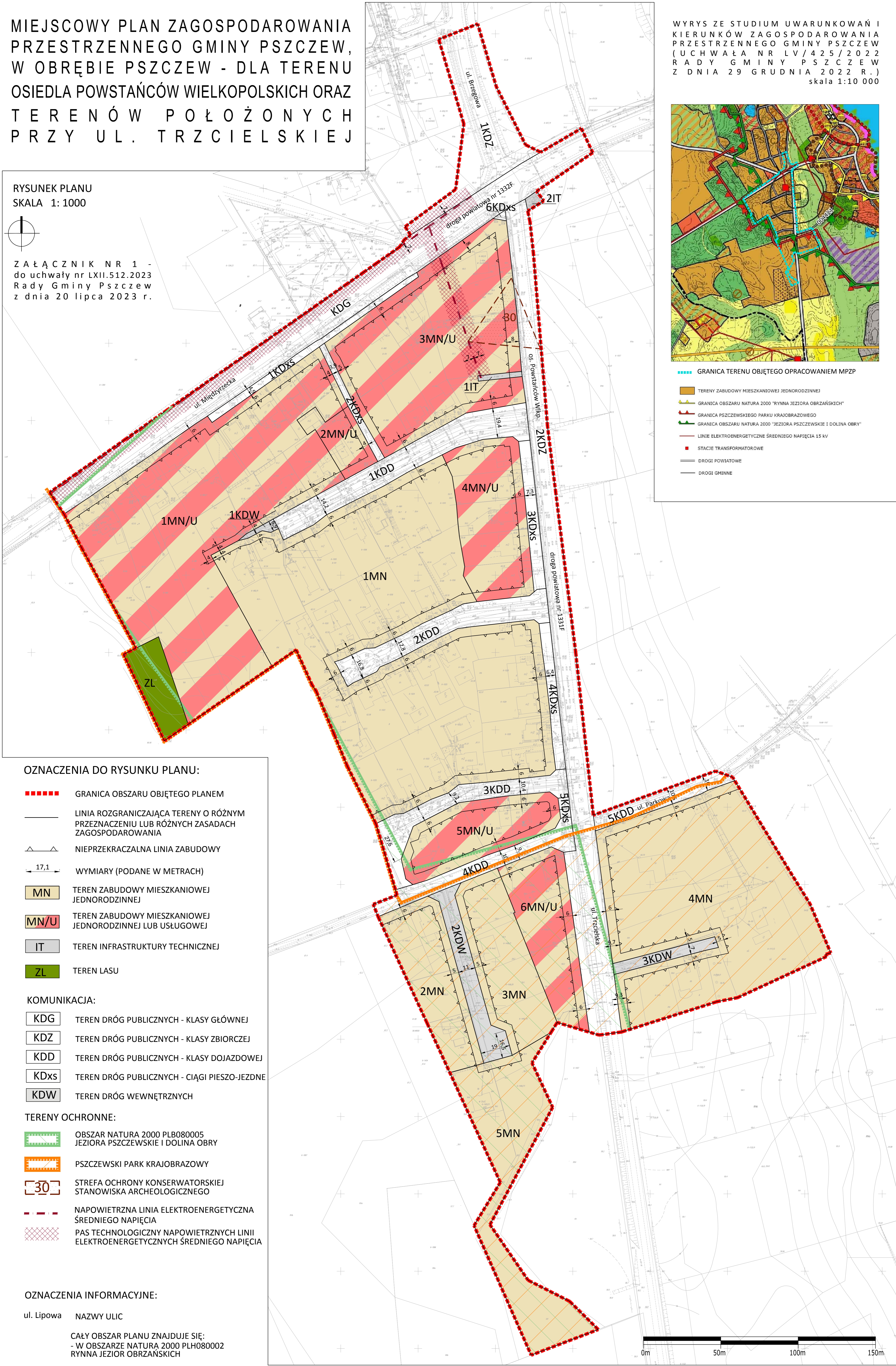
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZEW, W OBRĘBIE PSZCZEW - DLA TERENU OSIEDLA POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH ORAZ TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY UL. TRZCIELSKIEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZEW (UCHWAŁA NR LV/425/2022 RADY GMINY PSZCZEW Z DNIA 29 GRUDNIA 2022 R.) skala 1:10 000

RYСУNEK PLANU  
SKALA 1:1000



Z A Ł A C Z N I K N R 1 -  
do uchwały nr LXII.512.2023  
Rady Gminy Pszczew  
z dnia 20 lipca 2023 r.



- - - - - GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "RYNNA JEZIORA OBRZAŃSKICH"
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "JEZIORA PSZCZEWSKIE I DOLINA OBRY"
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- STACJE TRANSFORMATOROWE
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE

## OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:

- - - - - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - 17,1 WYMIARY (PODANE W METRACH)
  - MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
  - IT TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  - ZL TEREN LASU
- ### KOMUNIKACJA:
- KDG TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY GŁÓWNEJ
  - KDZ TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY ZBIORCZEJ
  - KDD TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY DOJAZDOWEJ
  - KDxS TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - CIĄGI PIESZO-JEZDNE
  - KDW TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- ### TERENY OCHRONNE:
- OBSZAR NATURA 2000 PLB080005 JEZIORA PSZCZEWSKIE I DOLINA OBRY
  - PSZCZEWSKI PARK KRAJOBRAZOWY
  - 30 STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
  - NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
  - PAS TECHNOLOGICZNY NAWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- ul. Lipowa NAZWY ULIC
- CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ:  
- W OBSZARZE NATURA 2000 PLH080002 RYNNA JEZIORA OBRZAŃSKICH



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII.512.2023

Rady Gminy Pszczew

z dnia 20 lipca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pszczew o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew – dla terenu osiedla Powstańców Wielkopolskich oraz terenów położonych przy ul. Trzcielskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 września 2022 r. do 06 października 2022 r. uwagi można było składać do 21 października 2022r. W ustalonym terminie, wpłynęło pięć uwag. Wójt Gminy Pszczew cztery uwagi uwzględnił w całości, a jedną uwzględnił w części. Z tego względu konieczne było ponowne wyłożenie do publicznego wglądu, które odbyło się w terminie od 18 stycznia 2023 r. do 13 lutego 2023 r. (termin składania uwag do 01 marca 2023 r.). W ustalonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi. Wyłożenie do publicznego wglądu powtórzono dodatkowo w terminie od 19 maja 2023 r. do 13 czerwca 2023 r. (termin składania uwag do 28 czerwca 2023 r.). W ustalonym terminie również nie wpłynęły żadne uwagi.

**§ 2.** Na podst. art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Pszczew rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwagi, która w części nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Pszczew.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pszczew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	21.10.2022 r.	osoba prywatna	(...) wnoszę następujące uwagi: - § 6 ust. 1 pkt 4 – uszczegółwić zapis dotyczący zagospodarowania mas ziemnych – „substancje powodujące ryzyko” – obecny zapis powoduje wątpliwości interpretacyjne, - § 9 ust. 2 – pominąć ten zapis, który jest tutaj bezprzedmiotowy, skoro nie wyznacza się obszarów do scaleń i podziałów,	obszar opracowania planu			+	zapis dot. mas ziemnych jest prawidłowy – zgodny z przepisami Prawo Ochrony Środowiska art. 101a" Dopuszczalna zawartość w glebie i w ziemi substancji powodującej ryzyko oznacza zawartość, poniżej której żadna z funkcji pełnionych przez powierzchnię ziemi nie jest znacząco naruszona, z uwzględnieniem wpływu tej substancji na zdrowie ludzi i stan środowiska” zapis dot. scaleń i podziałów - Mimo iż na terenie na chwilę obecną nie ma wyznaczonych obszarów scaleń i podziałów wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych zapis winien pozostać – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 Uopizp

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII.512.2023

Rady Gminy Pszczew

z dnia 20 lipca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew – dla terenu osiedla Powstańców Wielkopolskich oraz terenów położonych przy ul. Trzielskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Pszczew rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania dotyczy terenów w dużej mierze uzbrojonych w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i częściowo zagospodarowanych. Głównym projektowanym przeznaczeniem obszaru opracowania są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oraz tereny dróg publicznych.

**§ 2.** Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy przedstawiono poniżej.

Plan nie zakłada lokalizację nowych ani poszerzeń istniejących dróg gminnych, które mogłyby stanowić obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność ich budowy oraz utrzymania. Zadania w zakresie ewentualnej dodatkowej infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 3.** W planie dla całego obszaru opracowania dopuszczono lokalizację obiektów, urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII.512.2023

Rady Gminy Pszczew

z dnia 20 lipca 2023 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

**w sprawie:** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew – dla terenu osiedla Powstańców Wielkopolskich oraz terenów położonych przy ul. Trzcielskiej

1.Opracowanie dotyczy obszaru o powierzchni około 13,42 ha znajdującego się w południowo zachodniej części miejscowości Pszczew. Obszar opracowania, stanowiący w większości jednostkę osiedlową – osiedla Powstańców Wielkopolskich wyznaczają ulice Międzyrzecka, Parkowa i Trzcielska. Przedmiotowy teren charakteryzuje się stosunkowo wysokim stopniem zagospodarowania budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z usługami – tworząc swoiste osiedle mieszkaniowe.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXI.240.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew – dla terenu osiedla Powstańców Wielkopolskich oraz terenów położonych przy ul. Trzcielskiej.

3.W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew (uchwała nr LV.425.2022 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 grudnia 2022 r.) analizowany obszar oznaczony jest jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4.Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Pszczew w końcowej procedurze tworzenia planu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew.

5.Projekt miejscowego planu nie wymaga uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Grunt leśny znajdujący się na fragmencie działki nr 979 obręb Pszczew, gmina Pszczew został zachowany jako teren lasu na wniosek właściciela terenu oraz zgodnie z ustaleniami studium.

6.Do planu zostały sporządzone:

–„Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew – dla terenu osiedla Powstańców Wielkopolskich oraz terenów położonych przy ul. Trzcielskiej”;

–„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew – dla terenu osiedla Powstańców Wielkopolskich oraz terenów położonych przy ul. Trzcielskiej”.

7.Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew – dla terenu osiedla Powstańców Wielkopolskich oraz terenów położonych przy ul. Trzcielskiej uzyskał wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

8.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.

a)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy w Pszczewie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie w dniu 17 czerwca 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 19 lipca 2021 r.,

b)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy w Pszczewie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w ustawowym terminie (tj. w dniach od 12.09.2022 r. do 06.10.2022 r.) terminie dyskusji publicznej (13 września 2022 r. godz. 14.00) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie większym niż 14 dni od zakończenia wyłożenia do publicznego wglądu (tj. do 21.10.2022 r.). W ustalonym terminie wpłynęło 5 uwag. Wójt Gminy Pszczew cztery uwagi uwzględnił w całości natomiast jedną uwagę uwzględnił w części.

Z uwagi na powyższe konieczne było ponowienie procedury opiniowania i uzgadniania z częścią instytucji oraz ponowienie etapu wyłożenia do publicznego wglądu.

c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy w Pszczewie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w ustawowym terminie (tj. w dniach od 18 stycznia 2023 r. do 13 lutego 2023 r.) terminie dyskusji publicznej (20 stycznia 2023 r. godz. 11) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie większym niż 14 dni od zakończenia wyłożenia do publicznego wglądu (tj. do 01 marca 2023 r.). W ustalonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Jednakże z uwagi na zmianę obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w międzyczasie procedowania planu (29 grudnia 2022 r.) – wystąpiła konieczność wprowadzenia zmiany do projektu planu. Z tego względu, po wcześniejszym uzyskaniu opinii i uzgodnienia projekt planu po raz trzeci został wyłożony do publicznego wglądu.

d) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy w Pszczewie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w ustawowym terminie (tj. w dniach od 19 maja 2023 r. do 13 czerwca 2023 r.) terminie dyskusji publicznej (02 czerwca 2023 r. godz. 11.00) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie większym niż 14 dni od zakończenia wyłożenia do publicznego wglądu (tj. do 28 czerwca 2023 r.). W ustalonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Przeprowadzone procedury planistyczne były jawne i przejrzyste.

9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew – dla terenu osiedla Powstańców Wielkopolskich oraz terenów położonych przy ul. Trzielskiej w ustawowym terminie wpłynęło łącznie 16 wniosków od instytucji. Wnioski od osób prywatnych nie wpłynęły. Postulaty zostały rozpatrzone i częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 i 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego jak i efektywnego gospodarowania przestrzenią poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy, określenie geometrii dachów, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej podjęto ustalenia mające na celu ochronę strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dla całego obszaru opracowania ustanowiono o konieczności postępowania zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody jak również sieci szerokopasmowych. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, prawo własności, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2240).

Na chwilę obecną większa część obszaru opracowania jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Celem sporządzenia niniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew (uchwała nr LV.425.2022 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 grudnia 2022 r.).



Na rysunku studium wskazane są strefy sanitarne od cmentarza (50m i 150m), który znajduje się w sąsiedztwie opracowywanego planu. Dotyczy to terenu działki nr 1058 obręb 006 gmina Pszczew, na którym zlokalizowany jest stary cmentarz żydowski. Jednakże zgodnie z pismem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim nr WZŚ.41078.2023.JF z dnia 22 marca 2023 r. cmentarz ten powstał w XIX wieku, a ostatni pochówek miał miejsce w 1938 r., a więc przed uchwaleniem rozporządzenia Ministra Gospodarki komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. z 1959 r, nr 52, poz. 315). Jednocześnie cmentarz ten został zamknięty zarządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej nr UZ-e14/6/59 z dnia 10 marca 1961 r. Jako cmentarz zamknięty, dla którego ostatnie chowanie zwłok nastąpiło ponad 80 lat temu uznano za niezasadnym wprowadzenie stref sanitarnych, które stanowiłyby istotne ograniczenie dla zagospodarowanego już terenu pod zabudowę mieszkaniową.

12. Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Wójt Gminy Pszczew przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew. Odpowiednio do oceny aktualności Studium (...) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXXV.273.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 13 maja 2021 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew) aktualizacja studium dla całego obszaru gminy Pszczew została dokonana w międzyczasie procedowania planu tj. 29 grudnia 2022 r. . Przeznaczenie terenu określone w ww. Studium jest zgodne ze stanem obecnym oraz planowanym założeniem dla tego obszaru. Zmiana planu dla przedmiotowego obszaru wynika wyłącznie z potrzeb realizacji inwestycji i wniosków właścicieli w celu usprawnienia inwestycyjnego.

13. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać pozytywnie na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew – dla terenu osiedla Powstańców Wielkopolskich oraz terenów położonych przy ul. Trzcielskiej”. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów pod zabudowę pozwoli na uzyskanie dodatniego bilansu dla gminy w przeciągu dziesięciu lat obowiązywania planu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

14. Wójt Gminy Pszczew, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy Pszczew projekt planu wraz z załącznikami w tym z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

15. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew – dla terenu osiedla Powstańców Wielkopolskich oraz terenów położonych przy ul. Trzcielskiej z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej i terenów zieleni naturalnej przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

16. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.