



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 31 stycznia 2011r. **Nr 11**

**TREŚĆ:**  
**Poz.:**

### UCHWAŁY RAD GMIN

- |            |  |             |
|------------|--|-------------|
| <b>283</b> | – Uchwała Rady Gminy Pszczew Nr XL/237/10 z dnia 23 września 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew obrębach: Pszczew, Świechocin, Silna, Policko, Borowy Młyn, Stołuń, Szarcz, Zielomyśl | <b>961</b>  |
| <b>284</b> | – Uchwała Rady Miejskiej w Sławie Nr LV/369/10 z dnia 28 października 2010r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie: Radzyń, Kuźnica Głogowska, Tarnów Jezierny i Lipinki – gmina Sława                | <b>1042</b> |
| <b>285</b> | – Uchwała Rady Miejskiej w Sławie Nr LV/370/10 z dnia 28 października 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie miasta Sława   | <b>1067</b> |

---

### 283

#### UCHWAŁA NR XL/237/10 RADY GMINY PSZCZEW

z dnia 23 września 2010r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew obrębach: Pszczew, Świechocin, Silna, Policko, Borowy Młyn, Stołuń, Szarcz, Zielomyśl**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010r. Nr 28, poz. 142, poz. 146, Nr 106, poz. 675), art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r. poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996) Rada Gminy Pszczew uchwala, co następuje:

### Rozdział 1

#### Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały są obszary gminy Pszczew obejmujące tereny w obrębach: Pszczew, Świechocin, Silna, Policko, Borowy Młyn, Stołuń, Szarcz, Zielomyśl.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunkach planu w skali 1:1000 i 1:2000.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu, stanowiące załączniki Nr 1 do Nr 34,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 35,
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w planie, stanowiące załącznik Nr 36.

4. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałami:

- 1) Nr XXIII/179/04 Rady Gminy Pszczew z dnia 30 grudnia 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew,
- 2) Nr XXXIV/254/06 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 lutego 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew,
- 3) Nr XXXVI/261/06 Rady Gminy Pszczew z dnia 30 marca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew,
- 4) Nr XXXVIII/268/06 Rady Gminy Pszczew z dnia 22 czerwca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew,
- 5) Nr XXXVIII/269/06 Rady Gminy Pszczew z dnia 22 czerwca 2006r., w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew,
- 6) Nr XL/234/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew.

§ 2. 1. Plan ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazów zabudowy,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenów – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w sposób określony ustaleniami planu z dopuszczeniem budowy nowych obiektów, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania i rozbiórki istniejących obiektów zgodnie z ustaleniami rozdziału 7 niniejszej uchwały,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na któ-

rym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych,

- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą zewnętrzne ściany budynku z dopuszczeniem tolerancji do 20% długości elewacji frontowej w zakresie ryzalitów, wykuszy, ganków, stref wejściowych, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych rozporządzeń i decyzji administracyjnych,
- 5) terenie jednostki planu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 6) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem,
- 7) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe,
- 8) usługach – należy przez to rozumieć takie usługi, które nie wytwarzają dóbr materialnych i służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, z wyłączeniem usług: handlu o powierzchni sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup> dla jednego obiektu, obsługi komunikacji, sprzedaży paliw, naprawy i sprzedaży pojazdów zmechanizowanych, miejsca obsługi podróżnych,
- 9) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć realizację usług związanych z rekreacją, turystyką i wypoczynkiem,
- 10) usługach agroturystyki – należy przez to rozumieć realizację usług i przekształceń istniejących obiektów a także realizację działalności pensjonatowej,
- 11) produkcji – należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne,
- 12) terenie zabudowy zwartej – należy przez to rozumieć zabudowę kubaturową, która może być realizowana do granicy działki i zgodnie z liniami zabudowy, określonymi w ustaleniach szczegółowych,
- 13) terenie o niskiej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć parametr efektywnego wykorzystania terenów zabudowy z dopuszczeniem realizacji funkcji mieszkaniowej do 6 lokali mieszkalnych,

- 14) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne,
- 15) kondygnacje – rozumie się kondygnacje nadziemne z poziomem parteru do 1,0m od poziomu terenu, z dopuszczeniem budowy podpiwniczenia obiektów wg potrzeb,
- 16) towarzyszące obiekty – obiekty budowlane o funkcji związanej z przeznaczeniem podstawowym lub niezbędne do jego prawidłowego użytkowania przy czym ich powierzchnia nie może przeważać na danym terenie,
- 17) zabudowa mieszana – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów**

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – „MW”,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – „MN”,
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczone na rysunku symbolem – „M”,
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – „MN,U”,
  - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług oświaty, oznaczone na rysunku symbolem – „MN,UO”,
  - 6) tereny zabudowy lotniskowej, oznaczone na rysunku symbolem – „ML”,
  - 7) tereny zabudowy lotniskowej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – „ML,U”,
  - 8) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolem – „MR”,
  - 9) tereny zabudowy zagrodowej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – „MR,U”,
  - 10) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem – „U”,
  - 11) tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku symbolem – „UT”,
  - 12) tereny zabudowy usług oświaty, oznaczone na rysunku symbolem – „UO”,
  - 13) tereny usług sakralnych, oznaczone na rysunku symbolem – „UK”,
  - 14) tereny usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem - „UKU”,
  - 15) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku symbolem – „UP”,
  - 16) tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczone na rysunku symbolem – „UM”,
  - 17) tereny usług turystycznych z zabudową letniskową, oznaczone na rysunku symbolem – „UT,ML”,
  - 18) teren usług obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem- „UKS”,
  - 19) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku symbolem - „US,ZP”,
  - 20) tereny zabudowy gospodarczo - produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – „G,P”,
  - 21) tereny zabudowy gospodarczo – przemysłowej, oznaczone na rysunku symbolem – „P,G”,
  - 22) teren zabudowy techniczno – produkcyjnej, oznaczone na rysunku symbolem – „P”,
  - 23) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem – „RL”,
  - 24) teren obsługi produkcji rolniczej, oznaczone na rysunku symbolem – „RU”,
  - 25) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku symbolem – „ZP”,
  - 26) teren zieleni i obsługi parkingowej znaczony na rysunku planu symbolem - „ZP, KS”,
  - 27) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku symbolem – „ZI”,
  - 28) teren zieleni izolacyjnej i cmentarza znaczony na rysunku planu symbolem - „ZI, ZC”,
  - 29) tereny zieleni leśnej, oznaczone na rysunku symbolem – „ZL”,
  - 30) tereny zieleni izolacyjnej i komunikacji, oznaczone na rysunku symbolem – „ZI,Kx”,
  - 31) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku symbolem „KZ”, „KL”, „KD”, „KDW”,
  - 32) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku symbolem – „KX”,
  - 33) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku symbolem – „WS”,
  - 34) teren ujęcia wody, oznaczony na rysunku symbolem – „WZ”,
  - 35) tereny infrastruktury technicznej - oczyszczalni ścieków, przepompowni, oznaczone na rysunku symbolem – „NO”,
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, oznaczono dodatkowo symbolem cyfrowym.
  3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:
    - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „MW”, obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę średniowysoką tj. do 4 kondygnacji, na terenie której dopuszcza się lokalizację usług podstawowych wbudowanych na poziomie



- pierwszej kondygnacji oraz zespoły garażowe stanowiące zamknięcie wewnątrz zabudowy mieszkaniowej,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej „M”, obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę średniowysoką do 3 kondygnacji, na terenie której dopuszcza się lokalizację zabudowy jedno i wielorodzinnej oraz układu zwartego tj. realizowanego do granic działki,
  - 3) tereny zabudowy letniskowej „ML”, obejmują zabudowę istniejącą i projektowaną o preferencji funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem zabudowy pensjonatowej, z dopuszczeniem budynków gospodarczych i garaży jako obiektów wolnostojących, dopuszcza się budowę wolnostojącego jednego obiektu funkcji letniskowej jednego obiektu gospodarczo – garażowego i jednej stajni oraz urządzeń obsługi turystów (punkt gastronomiczny, parking, wypożyczalnia sprzętu sportowego). Suma powierzchni zabudowy obiektów towarzyszących nie może przekroczyć powierzchni budynku letniskowego,
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej „MN”, obejmują zabudowę istniejącą i projektowaną o funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem zabudowy pensjonatowej, drobnych usług wbudowanych max. do 30% powierzchni budynku z dopuszczeniem budynków gospodarczo – garażowych,
  - 5) tereny zabudowy zagrodowej „MR”, obejmujące istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową wraz z zabudowaniami gospodarczo-magazynowymi i inwentarskimi, dla których ustala się utrzymanie dotychczasowej funkcji z dopuszczeniem ich przebudowy na funkcje agroturystyczne,
  - 6) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z usługami „MN,U”, obejmują zabudowę projektowaną o funkcji mieszkaniowej z prawem lokalizacji usług wbudowanych w partach budynków mieszkalnych z dopuszczeniem powierzchni usługowej od 30% do 70% powierzchni budynku mieszkalnego dopuszczeniem budynków gospodarczo – garażowych, z zakazem lokalizacji usług uciążliwych w tym stacji paliw płynnych, warsztatów samochodowych, itp.,
  - 7) tereny zabudowy usługowo mieszkaniowej „U,MN”, obejmują projektowaną zabudowę o dominującej funkcji usługowej o charakterze nieuciążliwym, przeznaczonej głównie na usługi komercyjne typu handel, gastronomia, rzemiosło, usługi publiczne: administracji, oświaty, kultury i zdrowia wraz z uzupełniającą funkcją mieszkaniową, pensjonatową, dopuszcza się realizację jednorodnej funkcji mieszanej usługowej lub mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, oraz realizację budynków gospodarczo-garażowych. Na terenach zabudowy zwartej i śródmiejskiej w układzie zabudowy mieszkaniowej mieszanej jedno i wielorodzinnej, oznaczono na rysunku planu symbolem „UM”,
  - 8) tereny zabudowy usługowej „U”, obejmują zabudowę istniejącą i projektowaną o funkcji usługowej z dopuszczeniem produkcyjnej, handlowej o uciążliwości ograniczonej do granic posiadanej działki, które przeznaczone są do zagospodarowania pod lokalizację usług komercyjnych i wytwórczych z wyłączeniem usług handlowych o powierzchni przekraczającej 2000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - 9) teren sportu i rekreacji „US, ZP” obejmuje zabudowę projektowaną w zieleni o funkcji rekreacyjnej: boiska, korty tenisowe, baseny, hale sportowe itp., o powierzchni zabudowy kubaturowej do 30% powierzchni jednostki planu, na terenie dopuszcza się lokalizację: usług, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb, uzupełnieniem wymienionych funkcji może być zabudowa pensjonatowa ściśle związana z prowadzoną działalnością,
  - 10) tereny zabudowy usług oświaty „UO”, obejmują tereny przeznaczone na szkoły, obiekty oświatowe, obiekty sportowe, przedszkola, świetlice, z dopuszczeniem usług handlowo – gastronomicznych, służby zdrowia, sportu i administracji, które uzupełniają funkcję podstawową terenu,
  - 11) tereny zabudowy usług sakralnych „UK”, obejmują tereny kultu religijnego, przeznaczone na kościoły, kaplice, domy parafialne oraz budowle, urządzenia i usługi związane z tradycją religijną,
  - 12) tereny usług publicznych „UP”, obejmują tereny związane z realizacją celu publicznego, przeznaczone na lokalizację administracji, policji, ratownictwa medycznego, straży pożarnej oraz dopuszczeniem towarzyszących usług handlowych, oświaty, sportu,
  - 13) teren usług obsługi komunikacji „UKS”, obejmuje zabudowę projektowaną o funkcji usługowej związanej z lokalizacją miejsca obsługi podróżnych w tym stacji paliw, o powierzchni zabudowy do 80% jednostki terenu planu, uciążliwość funkcji usługowej musi ograniczać się do granic jednostki terenu planu z zapewnieniem dojazdu i obsługi parkingowej, na terenie dopuszcza się lokalizację: usług, urządzeń i obiektów rekreacyjno – sportowych, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb, uzupełnieniem wymienionych funkcji może być zabudowa zespołu hotelowo-administracyjnego lub motelowego,
  - 14) tereny zieleni parkowej „ZP” obejmują tereny przeznaczone na zieleni urządzoną z dopuszczeniem realizacji urządzeń sportowych, placów zabaw, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych i dróg dojazdowych,
  - 15) tereny zieleni izolacyjnej „ZI” obejmują tereny przeznaczone na zieleni urządzoną o charakterze

izolacyjnym dla sąsiedniej funkcji terenu, na którym dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych i dróg dojazdowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,

16) tereny rolne „RL” obejmują tereny w użytkowaniu rolniczym bez prawa zabudowy kubaturowej z dopuszczeniem zalesienia oraz realizacji i utrzymania systemów melioracji wodnych, dopuszcza się realizację celów publicznych w tym budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,

17) teren zabudowy gospodarczo – przemysłowej „PG”, obejmuje istniejącą i projektowaną zabudowę funkcji przemysłowej związanej z lokalizacją obiektów produkcyjnych, składów, magazynów o powierzchni zabudowy do 90% powierzchni jednostki terenu planu, ewentualna uciążliwość funkcji produkcyjnej musi ograniczać się do granic jednostki terenu planu, jako uzupełnienie funkcji podstawowej na terenie dopuszcza się lokalizację: usług, urządzeń i obiektów rekreacyjno – sportowych, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb, dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego o charakterze służbowym pod warunkiem zapewnienia ochrony od uciążliwości funkcji podstawowej.

4. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje funkcja zgodna z przeznaczeniem.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów.

6. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 5. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie linii zabudowy oraz realizację nowej zabudowy poprzez nawiązanie do charakteru zabudowy sąsiedniej,
- 2) stosowanie, w obszarach objętych ochroną konserwatorską, szlachetnych materiałów wykończeniowych typu: szkło, drewno, ceramika, kamień, tynk, aluminium, dachówka, łupek,
- 3) stosowanie w obszarach objętych ochroną konserwatorską kolorów pastelowych ścian

w odcieniach ciepłych, dachów w kolorach naturalnych czerwieni, brązów, grafitu do czerni,

- 4) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia również wzdłuż dróg i wskazanie do uzupełnień zgodnie z zapisami niniejszej uchwały,
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych oraz obiektów usługowych poza terenami przeznaczonymi na lokalizację usług,
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji podstawowej pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu z zachowaniem min. 50% funkcji podstawowej terenu jednostki,
- 7) zagospodarowanie projektowanych terenów wymaga zastosowania min. 20% powierzchni biologicznie czynnej z zachowaniem odstępstw określonych w jednostkach,
- 8) zakaz stosowania betonowych płotów oraz pełnego ogrodzenia o wysokości powyżej 1,2m,
- 9) w zabudowie śródmiejskiej utrzymanie jednakowego poziomu dla gzymsów i okapów w ramach jednej pierzei ulicy z tolerancją do 1,5m,
- 10) w obszarach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego: ogrodzenia uniesione co najmniej 15cm nad powierzchnię gruntu,
- 11) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci,
- 12) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów, z dopuszczeniem wydzielania działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia dojazdu z drogi publicznej,
- 13) realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych,
- 14) na obszarach przylegających do terenów kolejowych obowiązuje uzgadnianie odstępstw w zakresie odległości obiektów niezgodnych z przepisami odrębnymi,
- 15) dopuszcza się wykonanie do 20% powierzchni dachu każdego z budynków oraz tarasów i balkonów w inny sposób niż określony w w/w ustaleniach.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) docelowe rozwiązanie gospodarki ściekowej poprzez odprowadzenie ścieków zbiorczym systemem do oczyszczalni w Pszczewie,
- 2) na terenach nieskanalizowanych dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków typu roślinno – stawowego w okresie przejściowym do czasu wybudowania kanalizacji,
- 3) stosowanie ekologicznych źródeł ciepła w realizowanych obiektach mieszkaniowych, usługowych i rekreacyjnych na terenie parku krajobrazowego,
- 4) wywożenie wszystkich odpadów stałych do gminnego zakładu utylizacji z preferencją ich segregacji,
- 5) ochrona wód wymaga ograniczenia zrzutów zanieczyszczeń, szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych, do gruntu i wód powierzchniowych.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem, ochronie prawnej podlegają tereny Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, pomniki przyrody ożywionej, wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, według zasad wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności związane z przeznaczeniem obszarów, w zakresie emisji zanieczyszczeń: wód i powietrza, związków złośliwych, hałasu i wibracji, promieniowania szkodliwego dla ludzi i środowiska w tym powstawania odpadów, wymagają stosowania urządzeń mających na celu eliminowanie lub ograniczone uciążliwości oraz zachowania parametrów określonych w przepisach odrębnych dostosowanych do ochrony zabudowy mieszkaniowej położonej na terenach sąsiednich,
- 2) zachowanie ciągłości istniejących cieków wodnych i melioracyjnych wraz z terenem niezbędnym do ich obsługi z dopuszczeniem skanalizowania.

3. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu i jezior.

4. Wokół jezior, w obszarach zabudowy pozbawienie min. 20-metrowego pasa zadrzewień i zakrzewień tworzących naturalną strefę buforową, za wyjątkiem miejsc lokalizacji kąpielisk i przystani wodnych.

5. Obszary przylegające do rzeki Obra wymagają zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ludności i mienia.

## Rozdział 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. Ustala się zasady ochrony dóbr kultury:

- 1) w przypadku prac ziemnych w granicach stanowisk archeologicznych oraz w miejscach występowania warstw kulturowych związanych z rozwojem miejscowości z okresu średniowiecza i nowożytności, wykonać ratownicze badania archeologiczne, na które należy uzyskać decyzję pozwalającą Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym wójta gminy oraz Konserwatora Zabytków; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania przez Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.
- 3) Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej Pszczewa oznaczoną na rysunku planu symbolem W1 i W2, w których obowiązują:
  - zachowanie i konserwacja historycznego układu przestrzennego,
  - zachowanie historycznych form architektonicznych, skali zabudowy,
  - przebudowa istniejących obiektów o dysharmonijnych formach,
  - uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie działania inwestycyjno – budowlane oraz prace rozbiórkowe.
- 4) w przypadku sąsiedztwa terenów inwestycyjnych z historyczną zabudową kształtowanie nowej zabudowy wymaga poszanowania charakterystycznych dla danego terenu form i parametrów przestrzennych. Skalę i charakter nowej zabudowy należy łączyć pod względem rozwiązań architektonicznych w sposób harmonijny z zabudową posiadającą wartości historyczne, charakterystyczne dla danego obszaru – z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, pokrycia dachowego materiałami historycznie występującymi na obszarze w tym dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceramiki naturalnej lub łupku.
- 5) na obszarach historycznych układów ruralistycznych i urbanistycznych dopuszcza się odstępstwo od wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy na podstawie badań urbanistyczno-ikonograficznych oraz decyzji Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 6) w granicach stref konserwatorskich ochronie podlegają:
  - kompozycja przestrzenna zespołu historycznych budynków,
  - formy architektoniczne zabudowy w tym w szczególności gabaryty wysokościowe, forma dachów, kompozycja elewacji, detal architektoniczny, stolarka okienna



i drzwiowa, tradycyjne pokrycia dachowe i elementy budowlano-wykończeniowe,

- rozplanowanie zachowanych ulic i placów,
- zieleń komponowana w postaci szpalerowych obsadzeń ulic.

- 7) stanowiska archeologiczne, obiekty wpisane do rejestru i do gminnej ewidencji zabytków wymagają uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie działania na każdym etapie inwestycyjno – budowlanym.

## Rozdział 6

### Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:

- 1) drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem „KD”, „KL”, „KZ”,
- 2) tereny zieleni izolacyjnej i komunikacji, oznaczone na rysunku symbolem – „ZI,Ks”;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem „ZP”, „ZI”,
- 4) tereny zieleni leśnej, oznaczone na rysunku symbolem „ZL”,
- 5) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku symbolem „WS”.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek lub przystanków autobusowych, o ile nie koliduje to z użytkowaniem drogi.

3. Na wszystkich terenach publicznych określonych w ust. 1 ustala się zakaz ich grodzenia oraz obowiązek lokalizacji reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i jakości w obrębie jednorodnych przestrzeni zabudowanych.

4. Elewacje obiektów sąsiadujących bezpośrednio z terenami, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2, stanowią elementy przestrzeni publicznej, a zatem wymagają nawiązania rozwiązań architektonicznych do zabudowy sąsiedniej.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu, obowiązek zapewnienia dostępności terenów i obiektów osobom niepełnosprawnym:

- 1) przejścia piesze należy projektować w poziomie jezdni, z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami,
- 2) w zależności od intensywności ruchu, przejścia powinny być wyposażone w sygnalizację wizualną, akustyczną i świetlną, zapewniającą poprawną orientację przechodnia.

## Rozdział 7

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

§ 10. Załącznik Nr 1 obręb Pszczew:

1. Wyznacza się tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „ML”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren zabudowy niskiej intensywności na działkach o powierzchni min. 2000m<sup>2</sup>,
- b) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje nadziemne, składające się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego gzymsu, okapu i nie większa niż 9,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
- c) maksymalna wysokość poziomu parteru obiektów do 0,5m liczona od poziomu terenu,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dachy o nachyleniu połaci 32° do 45°, usytuowane kalenicą główną równoległe do frontu działki,
- f) wjazd z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych,
- g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, parkingi, miejsca rekreacji,
- h) zachowanie min. 25% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynna, powierzchnia zabudowy do 25% działki;

2) dopuszcza się:

- a) podział terenu pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dojazdu z wydzielonych dróg wewnętrznych oraz zachowania powierzchni działki min. 2000m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się łączenie istniejących działek,
- c) wykonanie do 20% powierzchni dachu każdego z budynków oraz tarasów i balkonów w inny sposób niż określony w w/w ustaleniach.

§ 11. Załącznik Nr 2 obręb Pszczew:

1. Wyznacza się tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „ML”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren zabudowy niskiej intensywności,
- b) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje nadziemne, składające się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego gzymsu, okapu i nie większa niż 9,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,