



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 15 listopada 2023 r.

Poz. 2743

UCHWAŁA NR LXV.534.2023 RADY GMINY PSZCZEW

z dnia 26 października 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 i 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) w związku z uchwałą Nr XXV.190.2020 Rady Gminy Pszczew z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew, w obrębie Janowo oraz uchwałą Nr LVII.449.2023 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 lutego 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew, w obrębie Janowo, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew przyjętego uchwałą Nr LV.425.2022 Rady Gmin Pszczew z dnia 29 grudnia 2022 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janowo.

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków, budowli i wiat, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów takich jak okapy, gzymsy, balkony, wykusze, werandy, tarasy i schody zewnętrzne;
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku mieszkalnego jednorodzinnego i na długości co najmniej 70% jego elewacji podstawowej, z wyłączeniem takich elementów jak okapy, gzymsy, balkony, wykusze i schody zewnętrzne. Dla sytuowania budynków gospodarczych, garażowych i wiat wyznaczoną linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną granicę ich sytuowania;
- 3) „planie” – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie 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;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi, literowymi lub literowo-cyfrowymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) wymiarowanie w metrach;
- 7) strefa ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Janowo wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 9) budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 i MN7**;
- 2) tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolami **ML1, ML2 i ML3**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami **RM1, RM2, RM3 i RM4**;
- 4) teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
- 5) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **R1, R2, R3, R4 i R5**;
- 6) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 7) tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN1, ZN2 i ZN3**;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 9) teren drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 10) tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL1 i KDL2**;
- 11) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

5. Elementami nie stanowiącymi ustaleń planu posiadającymi charakter informacyjny są oznaczone na rysunku planu:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- 3) stanowiska archeologiczne;
- 4) osie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;

- 2) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami i ogrodami zimowymi;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków w chwili wejścia w życie planu z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, i z zastrzeżeniem § 4 pkt 1.

§ 3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 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) zakazuje się prowadzenie chowu lub hodowli zwierząt inwentarskich metodą bezściółkową;
- 4) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 5) w zakresie ochrony gruntów i wód:
 - a) nakazuje się uwzględnienie przebudowy lub budowy urządzeń drenarskich w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów,
 - b) nakazuje się zachowanie i zapewnienie dostępu do terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem WS i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejących rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się, aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę pod warunkiem zachowania tożsamej geometrii dachu oraz dotychczasowej wysokości,
 - b) zakazuje się zmiany formy architektonicznej dachu, za wyjątkiem lokalizacji lukarn na maksymalnie 15% powierzchni poszczególnych połaci oraz w odległości minimalnie 2,00 m od ściany szczytowej,
 - c) zakazuje się zmiany wymiarów, podziału oraz umiejscowienia otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) w przypadku wykreślenia obiektu z wojewódzkiej ewidencji zabytków ustalenia, o których mowa w pkt 1 przestają obowiązywać;
- 3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Janowo wpisanej do wojewódzkiej ewidencji zabytków, której granicę oznaczono na rysunku planu, i dla której obowiązują ustalenia ogólne oraz szczegółowe planu;
- 4) dla stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) ustala się realizację w całości na:
 - a) terenie usług publicznych oznaczonym symbolem **UP**,
 - b) terenie drogi zbiorczej oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDZ**,
 - c) terenach dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL1** i **KDL2**,
 - d) terenie drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD**.

- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej o charakterze towarzyszącym na pozostałych terenach, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

§ 6. W zakresie ochrony przeciwpowodziowej:

- 1) część obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- 2) część obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);

– dla których ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów poprzez wyznaczone tereny dróg publicznych;
- 3) liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej minimalnie:
 - a) 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i oznaczonych symbolami **MN1**, **MN2** i **MN6**,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i oznaczonych symbolami **MN3**, **MN4**, **MN5** i **MN7**,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każdy budynek mieszkalny na terenach zabudowy zagrodowej i oznaczonych symbolami **RM1**, **RM2**, **RM3** i **RM4**,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każdy budynek letniskowy na terenach zabudowy letniskowej i oznaczonych symbolami **ML1**, **ML2** i **ML3**,
 - e) 3 miejsca do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych na terenie usług publicznych i oznaczonym symbolem **UP**;
- 4) w przypadku lokalizacji funkcji ogólnodostępnej ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania, przy czym ustalenie to nie dotyczy parkingów liczących mniej niż 9 miejsc do parkowania.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację nowych oraz utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) z ujęć indywidualnych;
- 4) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się retencjonowanie lub odprowadzanie do gruntu w granicach własnej działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) z sieci gazowej,

- b) ze źródeł indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 9) w zakresie inwestycji dotyczących łączności publicznej ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wyznacza się obszary ograniczonego użytkowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach których zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami na pobyt stały ludzi z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku skablowania bądź likwidacji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, zakaz o którym mowa w pkt 1 nie ma zastosowania.

§ 10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.

§ 11. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie ustala się:
 - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - b) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - c) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:
 - a) udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze, obszary górnicze,
 - b) formy ochrony przyrody,
 - c) strefy ochronne ujęć wody, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego,
 - f) strefy przemysłowe,
 - g) obszary ciche aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1**, **MN2** i **MN6**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i wiat.
3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 2) powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 9,00 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) maksymalnie 6,00 m dla budynków gospodarczych, garaży i wiat;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,50 m od granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) dachy:
 - a) dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) o kącie nachylenia do 45° dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat.

4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

5. W zakresie podziału gruntów:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej wielkości na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN3**, **MN4**, **MN5** i **MN7**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i wiat.

3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 2) powierzchnię zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 10,00 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) maksymalnie 6,00 m dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,50 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, i z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) dachy:
 - a) dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° w odcieniach koloru brązowego czerwonego lub szarego dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) o kącie nachylenia do 45° dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
- 8) dla budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, i zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **MN3** i **MN7**, obowiązują dodatkowo ustalenia § 4 pkt 1.

4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

5. W zakresie podziału gruntów:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej wielkości na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Ustala się tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolami **ML1**, **ML2** i **ML3**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy letniskowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i wiat.

3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 2) powierzchnię zabudowy maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 7,00 m dla budynków letniskowych,
 - b) maksymalnie 5,00 m dla budynków gospodarczych i wiat;
- 5) ustala się dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° w odcieniach koloru brązowego, czerwonego lub szarego dla budynków letniskowych,
 - b) o kącie nachylenia do 45° budynków gospodarczych i wiat.

4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

5. W zakresie podziału gruntów:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 600 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej wielkości na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami **RM1**, **RM2** i **RM3**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zagrodowej,
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych z przekształcaniem substratów pochodzenia rolniczego – biogazowni rolniczych,
- 3) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej, i których lokalizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 2) powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 10,00 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) maksymalnie 12,00 m dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym wiat;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków, z wyłączeniem budynków mieszkalnych, w odległości 1,50 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, i z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° w odcieniach koloru brązowego, czerwonego lub szarego dla budynków mieszkalnych,
 - b) o kącie nachylenia do 45° dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym wiat;
- 8) dla budynku wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, i zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **RM2**, obowiązują dodatkowo ustalenia § 4 pkt 1.

4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny zabudowy zagrodowej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

§ 16. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **RM4**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zagrodowej,
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych z przekształcaniem substratów pochodzenia rolniczego – biogazowni rolniczych,
- 3) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej, i których lokalizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 2) powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 10,00 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) maksymalnie 15,00 m dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym wiat;
- 5) dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° w odcieniach koloru brązowego, czerwonego lub szarego dla budynków mieszkalnych,
 - b) o kącie nachylenia do 45° dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym wiat;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) dla budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują dodatkowo ustalenia § 4 pkt 1.

4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren zabudowy zagrodowej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

§ 17. 1. Ustala się teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację zabudowy usług publicznych związanych z oświatą, kulturą, sportem i rekreacją, ochroną zdrowia;

2) dopuszcza się lokalizację sanitariatów, budynków gospodarczych i wiat.

3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy ustala się:

1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;

2) powierzchnię zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy maksymalnie do 12,00 m;

5) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45° w odcieniach koloru brązowego, czerwonego lub szarego.

4. W zakresie podziału gruntów:

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1500 m², z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej wielkości na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.

§ 18. Ustala się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **R1, R2, R3, R4 i R5**, dla których:

1) ustala się prowadzenie działalności rolniczej związanej z uprawą i wypasem;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej, i których lokalizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

§ 19. Ustala się teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**, dla którego:

1) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3,

3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, i których realizacja nie powoduje wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

§ 20. Ustala się tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN1, ZN2 i ZN3**, dla których:

1) ustala się lokalizację zieleni z dominującym udziałem samoistnych procesów przyrodniczych;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną 100% powierzchni działki.

§ 21. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego:

1) ustala się lokalizację wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) rowów melioracyjnych,

b) przepustów, mostków i kładek.

§ 22. Ustala się teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**, dla którego:

1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga zbiorcza;

2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;

3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 10,00 m.

§ 23. Ustala się tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL1 i KDL2**, dla których:

1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga lokalna;

2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;

3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 10,00 m.

§ 24. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga dojazdowa;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 10,00 m.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 25. W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew przyjętego uchwałą Nr XXXV/221/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 26 marca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębie geodezyjnym Janowo przyjętego uchwałą Nr IX/68/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pszczew.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Romuald Tankielun

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI JANOWO

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR LXV.534.2023 RADY GMINY PSZCZEW Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2023 r.

LEGENDA

1) USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM ZASOBACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRAČALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	WYMIAROWANIE W METRACH
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TEREN USŁUG PUBLICZNYCH
	TEREN ROLNICZY
	TEREN LASU
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI LOKALNEJ
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15kV
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSi JANOWO WPISANEJ DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	BUDYNKI WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

2) OZNACZENIA INFORMACYJNE

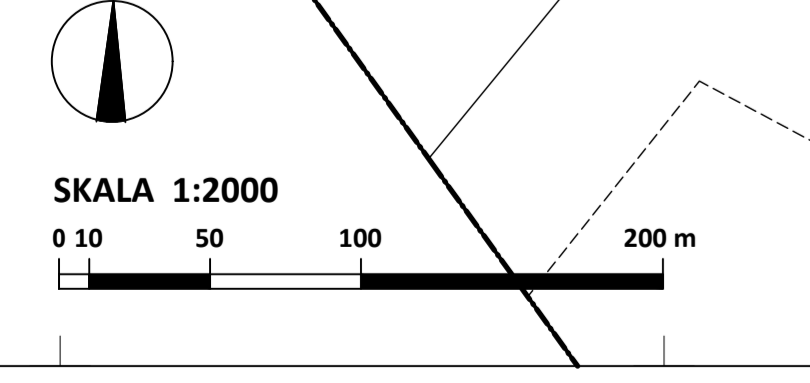
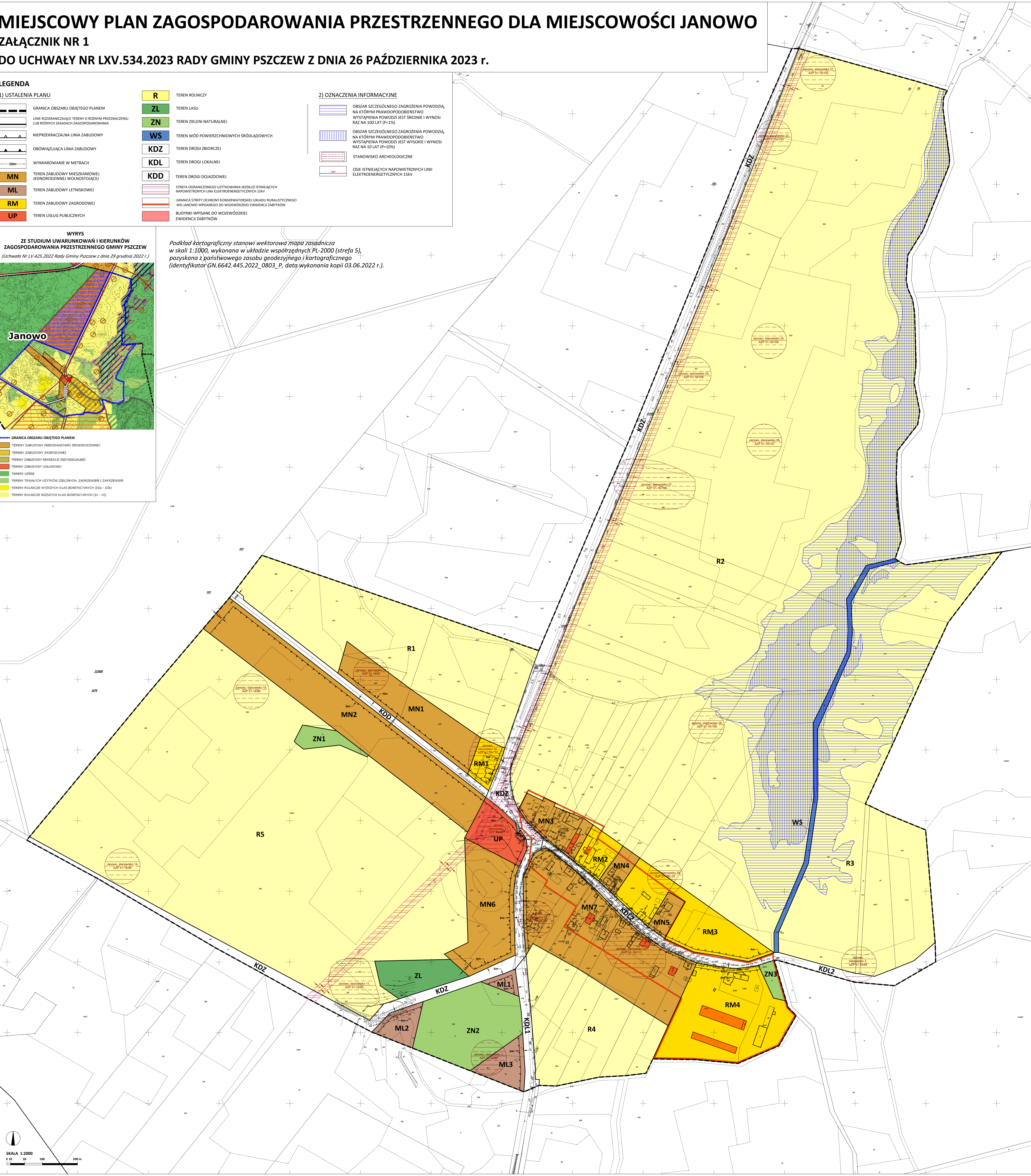
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚRĘDNE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (P=1%)
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (P=10%)
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	OSIE ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15kV

WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZEW
(Uchwała Nr LV.425.2022 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 grudnia 2022 r.)

LEGENDA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
	TERENY LEŚNE
	TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH, ZADRZEWIEN I ZAKRZEWIEN
	TERENY ROLNICZE WYŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH (IIIa - IIIb)
	TERENY ROLNICZE NIŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH (IV - VI)

Podkład kartograficzny stanowi wektorowa mapa zasadnicza w skali 1:1000, wykonana w układzie współrzędnych PL-2000 (strefa 5), pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (identyfikator GN.6642.445.2022_0803_P, data wykonania kopii 03.06.2022 r.).



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXV.534.2023
Rady Gminy Pszczew
z dnia 26 października 2023 r.

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

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, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 i 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), Rada Gminy Pszczew rozstrzyga, co następuje:

Wobec braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janowo, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXV.534.2023

Rady Gminy Pszczew

z dnia 26 października 2023 r.

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania

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, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 i 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) Rada Gminy Pszczew rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janowo do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Pszczew zalicza się wykup gruntów na potrzeby budowy drogi dojazdowej na terenie oznaczonym w planie miejscowym symbolem KDD.

§ 2. Finansowanie inwestycji odbywać się będzie zgodnie obowiązującymi w momencie ich realizacji przepisami prawa, z możliwością wykorzystania w szczególności:

- 1) środków własnych;
- 2) środków pomocowych;
- 3) kredytów i pożyczek;
- 4) obligacji komunalnych;
- 5) środków inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXV.534.2023

Rady Gminy Pszczew

z dnia 26 października 2023 r.

Zalacznik4.gml

Zbiór danych przestrzennych

Na podstawie 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, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 i 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), Rada Gminy Pszczew przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janowo, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.