

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości**  
**Czyżewo w gminie Strzelce Krajeńskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLIV/247/2018 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czyżewo w gminie Strzelce Krajeńskie, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie, przyjętego uchwałą Nr XVII/152/20 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 29 września 2020 r, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czyżewo w gminie Strzelce Krajeńskie.

**Rozdział I**  
**Ustalenia wstępne**

§1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków lub wiat, z dopuszczeniem wysunięcia na odległość nie większą niż 1,5 m elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy i schody zewnętrzne,
- 2) „planie” – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie;
- 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 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – plik zawierający dane przestrzenne dotyczące planu.

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 8,63 ha, położony w miejscowości Czyżewo, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

**Rozdział II**  
**Ustalenia ogólne**

§2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

- 2) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połączy dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami i ogrodami zimowymi;
- 3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu dopuszcza się zachowanie istniejących form dachu oraz utrzymanie istniejących parametrów powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zabudowa przy granicy działki budowlanej musi umożliwiać jej kontynuację na działce sąsiedniej jeśli pozwalają na to linie zabudowy;
- 5) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej pod ziemią;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w granicach korytarzy technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych. W przypadku skablowania linii napowietrznej ograniczenia dotyczące zabudowy nie mają zastosowania.

§ 3. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział na działki o dowolnej wielkości z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) nakazuje się aby nowy układ granic umożliwiał obsługę każdej działki budowlanej w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się aby kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego wynosił  $90^{\circ}$  ( $\pm 15^{\circ}$ );
- 4) ustala się minimalną szerokość frontu działek budowlanych 11 m.

§ 4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) ustala się, że tereny na których dopuszczona jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej są objęte ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren mieszkaniowo – usługowy; a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych;
- 3) nakazuje się aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) nakazuje się zagospodarować odpady przemysłowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych;
- 2) obiekty oznaczone na rysunku planu znajdują się w ewidencji zabytków dla których:
  - a) zakazuje się nadbudowy,
  - b) zakazuje się wyburzenia, o ile stan techniczny zezwala na użytkowanie budynku,
  - c) ustala się zachowanie pierwotnego detalu architektonicznego,
  - d) zakazuje się zmiany wymiarów oraz umiejscowienia otworów okiennych i drzwiowych,
  - e) nakazuje się stosowanie jednolitej formy stolarki drzwiowej i okiennej,
  - f) nakazuje się stosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej,
  - g) nakazuje się utrzymanie geometrii dachów,
  - h) w przypadku rozbiórki obiektu wpisanego do ewidencji zabytków nakazuje się sporządzenie dokumentacji inwentaryzacyjnej. Odbudowane budynki należy lokalizować w miejscu i o parametrach nawiązujących do budynku rozebranego.

§ 6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu KDD. Dopuszcza się obsługę terenu MN2 z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów osobowych minimalnie:
  - a) 1 na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej lub wielorodzinnej. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych dla terenów MW1 i MW2 na terenach KP,
  - b) 2 na każdy budynek mieszkalny na terenie zabudowy zagrodowej,
  - c) 1 na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków dla terenów oznaczonym symbolem PU;
- 4) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej nakazuje się zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania w zgrupowaniu miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania;
- 6) w granicach dróg publicznych ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację, przebudowę, rozbudowę i likwidację obiektów infrastruktury technicznej w granicach całego planu z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych i szczegółowych oraz przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych:
  - a) w przypadku wybudowania sieci kanalizacji nakazuje się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu oddania do użytku sieci kanalizacji sanitarnej,
  - c) zakazuje się lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków sanitarnych;
- 3) w zakresie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się zagospodarowanie, w tym retencjonowanie, wód w granicach własnej działki budowlanej w sposób uniemożliwiający spływ na nieruchomości sąsiednie,
  - b) w przypadku wybudowania dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub zbiorników retencyjnych wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) w przypadku braku warunków umożliwiających podłączenie do sieci lub zapotrzebowania na wodę do celów gospodarczych, dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w dowolnym miejscu na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami PU, KP, US zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych do czasu doprowadzenia sieci gazowej;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia na działce miejsca do czasowego gromadzenia odpadów.

§ 8. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

### Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 9.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4 i MN5**, dla których:

2. W zakresie przeznaczenia ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:
  - 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) dopuszcza się zabudowę przy granicy działki budowlanej;
  - 3) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,8;
  - 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 9 m;
  - 6) ustala się dachy:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej: dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° z dopuszczeniem nad częścią zabudowy zadaszona w formie tarasu lub dachu o nachyleniu do 20°,
    - b) dla zabudowy gospodarczej: dwuspadowe o kącie nachylenia od 0° do 45°,
    - c) pokryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego.

§10.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW1, MW2 i MW3**, dla których:

2. W zakresie przeznaczenia ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:
  - 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) dopuszcza się zabudowę przy granicy działki budowlanej;
  - 3) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 1,2;
  - 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 12 m dla terenu MW3 oraz 9 m dla terenów MW1 i MW2;
  - 6) ustala się dachy:
    - a) o kącie nachylenia do 15° na terenach MW1 i MW2,
    - b) dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° na terenie MW3,
    - c) dachy o kącie nachylenia od 30° do 45° należy kryć dachówką w odcieniach koloru czerwonego lub szarego.
4. W granicach terenu MW3 są zlokalizowane i oznaczone na rysunku obiekty wpisane do ewidencji zabytków dla których obowiązują dodatkowe ustalenia.

§11.1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**, dla którego:

2. W zakresie przeznaczenia ustala się lokalizację zabudowy zagrodowej.
3. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:
  - 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

- 2) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,75;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 9 m;
- 5) ustala się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°;
- 6) dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°;
- 7) dachy należy kryć dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego lub szarego;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich służących do chowu lub hodowli zwierząt do 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

4. Zakazuje się lokalizacji inwestycji w wyniku których nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.

§12.1. Ustala się teren zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **PU**, dla którego:

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy produkcyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,8;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wysokość zabudowy budynków i wiat maksymalnie 12 m;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budowli – 18 m;
- 6) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 7) dachy o kącie nachylenia połaci powyżej 15° należy budować jako dwuspadowe;
- 8) dachy o kącie nachylenia powyżej 25° należy kryć dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego lub szarego.

4. W granicach terenu są zlokalizowane i oznaczone na rysunku obiekty wpisane do ewidencji zabytków dla których obowiązują dodatkowe ustalenia.

§13.1. Ustala się tereny zabudowy gospodarczej i garażowej, oznaczony na rysunku planu symbolami **KP1**, **KP2** i **KP3**, dla których:

2. W zakresie przeznaczenia ustala się lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się zabudowę przy granicy działki budowlanej;
- 3) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,4;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 5 m;
- 6) ustala się dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 15° dowolnym materiałem w dowolnym kolorze.

§14.1. Ustala się teren ujęcia wody, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**, dla którego:

2. W zakresie przeznaczenia ustala się lokalizację zabudowy związanej z ochroną i zarządzaniem zasobami wody.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,1;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 5 m;
- 5) dopuszcza się dachy:
  - a) dwuspadowe o kącie nachylenia od 30 do 45° pokryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
  - b) jednospadowe o kącie nachylenia do 15° pokryte dowolnym materiałem w dowolnym kolorze.

4. Cały teren zlokalizowany jest w strefie bezpośredniej ochrony ujęcia wody

§15.1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, dla którego:

2. W zakresie przeznaczenia ustala się lokalizację zabudowy związanej ze sportem i rekreacją.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,4;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 9 m;
- 5) ustala się dachy:
  - a) dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
  - b) pokryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego.

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

- 1) ustala się iż teren stanowi część drogi zbiorczej przeznaczony na lokalizację przystanku komunikacji samochodowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację wiat o dowolnej konstrukcji dachu oraz o maksymalnej wysokości 3 m.

§17. Ustala się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

#### Rozdział IV Ustalenia końcowe

§18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Krajeńskich.

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