

UCHWAŁA Nr IX/53/07
RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU
z dnia 28 czerwca 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rybojady, gmina Trzciel.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) uchwała się, co następuje.

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

Zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/248/06 z dnia 31 maja 2006 r. Rady Miejskiej w Trzciel w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzciel, uchwalonego uchwałą Nr XXII/118/2004 r. Rady Miejskiej w Trzciel z dnia 30 września 2004 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rybojady, gmina Trzciel, zwany dalej planem.

- §1. 1. Planem objęty jest teren położony w granicach określonych w załączniku nr 1.
2. Przedmiotem planu jest zabudowa rekreacji indywidualnej.
3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do niniejszej uchwały:
- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzciel,
 - 2) rozstrzygnięcia w sprawie wniesionych uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§2. 1. Na obszarze objętym planem ustala się podział na następujące tereny oznaczone symbolami:

- 1) ML - zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - 2) KD-1, KD-2 - poszerzenia dróg publicznych dojazdowych.
2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:
- 1) obowiązuje, w razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu zabytkowego, wstrzymanie wszystkich robót, zabezpieczenie przed zniszczeniem i niezwłoczne powiadomienie o przedmiocie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Burmistrza Trzciela,
 - 2) obowiązuje, w związku z występującym stanowiskiem archeologicznym oznaczonym jako rejon tego stanowiska, wykonanie badań archeologicznych, w zakresie zależnym od rozmiarów inwestycji, na które należy uzyskać decyzję pozwalającą Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

.....

3. Ustalenia planu składają się z:

- 1) ustaleń ogólnych, zawartych w niniejszym rozdziale,
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziałach 2 i 3,
- 3) postanowień końcowych, zawartych w rozdziale 4.

4. Dla poszczególnych terenów mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.

Rozdział 2

Ustalenia dla komunikacji i infrastruktury technicznej

§3. Na obszarze objętym planem:

- 1) obowiązuje obsługa drogami:
 - a) publicznymi, dojazdowymi, położonymi poza granicami planu, z fragmentami terenu oznaczonymi symbolami: KD-1, KD- 2 stanowiącymi poszerzenie tych dróg,
 - b) wewnętrzną, istniejącą, styczną do południowej granicy planu (działka nr 181/7),
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej dwa na każdą działkę budowlaną,
- 3) dopuszczone jest wydzielanie dróg wewnętrznych, według ustaleń szczegółowych i obsługę z tych dróg,
- 4) w ciągach komunikacji kołowej i pieszo - jezdnej obowiązuje zachowanie warunków p.poż.

§4. Na obszarze objętym planem w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie przebudowy sieci doziemnych oraz napowietrznych po trasach istniejącego przebiegu lub w liniach rozgraniczających dróg oraz według warunków określonych w przepisach szczególnych,
- 2) w odprowadzeniu ścieków sanitarnych:
 - a) obsługę grupową kanalizacją z oczyszczalnią ścieków poza obszarem opracowania, a do czasu wybudowania sieci dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych w tym lokalnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone na punkty zlewne przy oczyszczalni poza obszarem objętym planem,
 - b) prowadzenie sieci w liniach rozgraniczenia dróg publicznych i wewnętrznych,
- 3) w odprowadzeniu wód deszczowych obowiązuje:
 - a) z działek budowlanych odprowadzenie wód powierzchniowe, do gruntu,
 - b) z dróg i placów odprowadzenie wód według przepisów szczególnych,
- 4) w zaopatrzeniu w wodę:
 - a) zaopatrzenie z systemu wodociągowego z planowanej sieci wodociągowej z dopuszczeniem z lokalnych ujęć wody do czasu budowy tego systemu oraz uwzględnienie warunków zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru,
 - b) prowadzenie sieci w liniach rozgraniczenia dróg publicznych i wewnętrznych,
- 5) w zaopatrzeniu w energię elektryczną:

-
- a) dopuszczenie przebudowania istniejących elektroenergetycznych sieci napowietrznych na doziemne, z przebiegiem tych sieci:
 - po trasie istniejącego przebiegu,
 - w liniach rozgraniczenia dróg,
 - w terenie wyłączonym z zabudowy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) zasilanie ze stacji transformatorowej poza granicami niniejszego planu,
 - 6) zaopatrzenie w ciepło indywidualne z zastosowaniem źródeł energii o ograniczonej emisji, nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji określonych w przepisach szczególnych, z dopuszczeniem wykorzystania niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii,
 - 7) w gospodarce odpadami - obowiązek czasowego gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§5. 1. Tereny oznaczone symbolami KD-1, KD-2 przeznacza się pod poszerzenie dojazdowych dróg gminnych.

2. Ustala się szerokość poszerzenia według załącznika nr 1.

3. W liniach rozgraniczenia terenu dopuszczenie wprowadzenia utwardzonej nawierzchni jezdni i sieci uzbrojenia technicznego: kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej doziemnej i napowietrznej.

§6. 1. Tereny oznaczone symbolem ML przeznacza się pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

2. Dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową działek graniczących z terenem KD-1.

3. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki,
- 2) wykluczenie budowli wyższych niż 15,0 m ażurowych oraz pełnych, w tym masztów telefonii komórkowej,
- 3) wykluczenie pełnych ogrodzeń i wyższych niż 1,6 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) nieprzekraczalne i ściśle określone linie zabudowy oznaczone w załączniku nr 1,
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego lub jednego budynku rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej,
- 3) zakaz umieszczania budynków na granicy działki,
- 4) zabudowę budynkami rekreacji indywidualnej, mieszkalnymi i gospodarczymi, typu garaż, pawilon ogrodowy, nie więcej niż 20% powierzchni działki,
- 5) powierzchnię zabudowy gospodarczej nie większą niż 500 m²,
- 6) w zabudowie każdej działki ustawienie kalenicy równoległe lub prostopadłe do kalenicy budynku głównego,
- 7) ustawienie budynku głównego na działkach przyległych do KD-1 prostopadłe do granicy z tą drogą,

- 8) zastosowanie form architektonicznych nawiązujących do charakterystycznej dla tego terenu zabudowy posiadającej wartości historyczne w tym:
- a) długości budynków rekreacji indywidualnej lub mieszkalnych nie większej niż 22 m, budynków gospodarczych nie większej niż 30,0 m,
 - b) wysokości budynków mniejszej niż 11,0 m, mierzonej od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu,
 - c) rzutów budynków z preferowanym kształtem prostokąta z dopuszczonym wysunięciem z obrysu takich elementów budynku jak np. ganków, werand,
 - d) dachów symetrycznych, dwuspadowych z dopuszczeniem wielospadowych pod warunkiem zastosowania kalenicy nie krótszej niż połowa długości budynku,
 - e) połaci dachowych o nachyleniu pod kątem od 25° do 48° ,
- 9) zastosowanie w pokryciach dachowych materiałów historycznie występujących na obszarze; preferowana dachówka ceramiczna, cementowa w kolorze ceramiki naturalnej lub łupku.

5. W zakresie zasad i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontów działek budowlanych 22 m,
- 2) minimalną powierzchnię działek budowlanych 800 m^2 ,
- 3) dopuszczenie innych wielkości działek i mniejszych szerokości frontów przy wydzielaniu działek dla dróg wewnętrznych odpowiadających warunkom:
 - a) szerokość drogi co najmniej 5,5 m,
 - b) wyprowadzenie planowanej drogi w osi oznaczonej w załączniku nr 1,
 - c) zakończenie drogi placem manewrowym o wymiarach odpowiadających przepisom szczególnym lub obustronne połączonej z drogami istniejącymi lub przewidzianymi do wydzielania, z poszerzeniem umożliwiającym umieszczenie ewentualnego zbiornika wody dla celów p.poż,
- 4) podział terenu na działki, w których kąt zawarty pomiędzy granicami działki a granicą południową, północną i wschodnią, jest zbliżony do 90° z tolerancją $\pm 10^{\circ}$, a inny kąt przy granicy północnej jest dopuszczony przy wydzielaniu działki przylegającej bezpośrednio do granicy zachodniej (z działką numer 181/3).

Rozdział 4

Postanowienia końcowe.

§7. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciela.

§9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej

Janusz Górny
Janusz Górny

