

**UCHWAŁA Nr XXI/ 167 /2008
RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU
z dnia 30 września 2008 r.**

KSEROKOPIA

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), uchwala się, co następuje.

**Rozdział 1
Ustalenia wstępne**

Zgodnie z uchwałą Nr XIII/95/07 z dnia 12 grudnia 2007 r., Rady Miejskiej w Trzcielu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą Nr XXI/166/2008 z dnia 30 września 2008 r., w sprawie stwierdzenia zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzciel, uchwalonego uchwałą Nr XIV/126/2000 r. Rady Miejskiej w Trzcielu z dnia 25 lutego 2000 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Siercz, gmina Trzciel, zwany dalej planem.

§1. 1. Planem objęty jest teren, o powierzchni 12,97 ha, położony w granicach określonych w załączniku nr 1.

2. Przedmiotem planu jest zabudowa rolnicza, mieszkaniowa oraz usługi związane z mieszkalnictwem.

§2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzciel, stanowiący załącznik nr 1,
- 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.

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

- 1) MN - 1, MN - 2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM - 1, RM - 2 - zabudowy zagrodowej;
- 3) U - zabudowy usługowej;
- 4) Z, W - zieleni, ujęcia wody;
- 5) Kr-1, Kr-2, Kr-3 - ścieżki rowerowej;
- 6) KDW-1, KDW-2, KDW - dróg wewnętrznych.

2. Ustalenia planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w rozdziale 1;
- 2) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2;
- 3) ustaleń szczegółowych, zawartych w rozdziale 3;
- 4) postanowień końcowych, zawartych w rozdziale 4.

3. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) linie regulacyjne zabudowy - nieprzekraczalne;
- 3) symbole literowe przeznaczenia terenu;
- 4) rejon lokalizacji stanowisk archeologicznych;
- 5) inne oznaczenia nie wymienione w powyższym ustępie, mają charakter informacyjny.

§4. Ilekcio jest mowa o:

- 1) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji, oznaczony odpowiednim symbolem;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący rodzaj przeznaczenia terenu, obejmujący conajmniej 51% powierzchni nieruchomości lub conajmniej 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w granicach nieruchomości;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy;
- 6) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć dostępność, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami;
- 7) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych;
- 8) terenie zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
- 9) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z utwardzonym terenem dojazdów, parkingów i innych urządzeń związanych z ich obsługą;
- 10) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, niebędącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych w przypadku dachu stromego lub najwyższego punktu w przypadku dachu płaskiego lub wyrażony w ilości kondygnacji nadziemnych, w tym z poddaszem użytkowym,

- 11) dominancie - należy przez to rozumieć budowlę połączoną z budynkiem o indywidualnej wysokości o rzucie mniejszym niż 10% powierzchni zabudowy tego budynku,
- 12) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu kondygnacji przyziemia liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych;
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy - należy rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitych liczonych w zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do powierzchni tej nieruchomości;
- 14) układzie kalenicy - należy przez to rozumieć ustalony w planie układ najdłuższego odcinka kalenicy dachu w stosunku do linii zabudowy, granicy drogi lub ścieżki rowerowej;
- 15) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji w tym także ścieżki rowerowej;
- 16) uciążliwości - należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska;
- 17) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposób korzystania z terenu do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
- 18) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej i wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, poza którą nie może być wysunięte lico budynku, przy czym dopuszcza się jej nieznaczne przekroczenie do 10% dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu;
- 19) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego, w tym antykami o powierzchni sprzedażowej poniżej 400 m²;
 - b) gastronomii;
 - c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej;
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania, ubezpieczeń i finansów, poczty i telekomunikacji;
 - e) kultury, sztuki i rozrywki, sportu i rekreacji;
 - f) turystyki i hotelarstwa;
 - g) drobnych usług rzemieślniczych, takich jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, naprawcze sprzętu codziennego użytku, renowacji antyków, z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli.
- 20) wielkopowierzchniowe obiekty w zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne o powierzchni rzutu budynku powyżej 500m².

Rozdział 2
Ustalenia ogólne
Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym planem

§5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w rozdziale 3, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie,

2) w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia obok zagospodarowania, zgodnego z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym:

- a) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni izolacyjnej i urządzonej;
- b) pas terenu, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny, przeznacza się pod realizację:
 - zieleni urządzonej;
 - elementów małej architektury;
 - wjazdu na teren działki, miejsc do parkowania i dojścia do budynku;
 - zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci;
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 1) uciążliwość inwestycji winna zamknąć się w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 2) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszczone jest wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji.

§7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;

- 1) na fragmentach terenów o symbolach MN -1, MN - 2, RM - 2, KDW - 1 oznaczonych w załączniku nr 1 jako rejon lokalizacji stanowiska archeologicznego, obowiązuje:
 - a) w obrębie stanowiska archeologicznego poprzeczenie wszelkich prac wcześniejszymi ratowniczymi badaniami archeologicznymi, w formie wyprzedzających badań wykopaliskowych, na które należy uzyskać pozwolenie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - b) w obrębie stanowiska archeologicznego i w bezpośrednim jego sąsiedztwie, przy wszelkich pracach ziemnych, zapewnienie prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) na obszarze objętym planem, w razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu zabytkowego wstrzymanie wszystkich robót, zabezpieczenie przed zniszczeniem i

niezwłoczne powiadomienie o przedmiocie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Trzciana.

§8. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią: teren ścieżki rowerowej Kr-1, Kr-2, Kr-3 i teren KDW w przypadku przeznaczenia pod drogę dojazdową do ujęcia komunalnego na terenie Z, W;
- 2) na terenie, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się realizację:
 - a) urządzeń technicznych;
 - b) elementów małej architektury, takich jak: ławki, przystanki autobusowe i lampy oświetleniowe, o ile nie koliduje to z użytkowaniem tego terenu;
 - c) nośników reklamowych pod warunkiem zlokalizowania ich w formie uporządkowanej i ujednoliconej (co do wielkości i wyrazu plastycznego), o ile nie koliduje to z użytkowaniem tego terenu.

§9. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wielkopowierzchniowej nie może być mniejsza niż 3000 m²;
- 2) powierzchnia wydzielanych działek dla zabudowy rolniczej nie może być mniejsza niż 3000 m², a dla działek z trzema domami mieszkalnymi nie może być mniejsza niż 5000m²;
- 3) inne wielkości działek są dopuszczalne dla wydzielania działek dróg wewnętrznych i dla obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacja elektroenergetyczna, stacja bazowa telefonii, przepompownia oraz zbiornik retencyjny,
- 4) obowiązuje kąt położenia granicy wydzielanej działki do granicy dróg, oznaczonych symbolami KDW-1, KDW-2 równy 90° z tolerancją ±5°.

§10. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się prowadzenie tras projektowanych sieci infrastruktury technicznej:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg i ścieżki rowerowej;
 - b) dopuszczenie na terenie pomiędzy liniami rozgraniczenia i zabudowy;
 - c) inne niż wymienione i zmianę przebiegu sieci infrastruktury technicznej z przełożeniem na koszt władających terenem, na warunkach ustalonych z gestorem danej sieci, o ile nie naruszają struktury danej sieci, nie pogarszają warunków obsługi i nie naruszają interesów osób trzecich;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dopuszczenie poza obszarami określonymi w załączniku nr 1 zaopatrzenia z lokalnych ujęć wody, do czasu budowy zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę z lokalizacją ujęcia wody na terenie Z, W lub poza obszarem planu;
 - b) obowiązuje lokalizacja studni głębinowych awaryjnego zaopatrzenia na zasadach obowiązujących w gminie i określonych w przepisach odrębnych;
 - c) obowiązuje zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych;

- d) na cele przeciwpożarowe obowiązuje umieszczenie hydrantów montowanych na sieci wodociągowej oraz dopuszczenie ewentualnych zbiorników dla uzupełnienia brakującej wydajności sieci wodociągowej przeciwpożarowej;
- 3) odprowadzenie ścieków:
 - a) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków nie oczyszczonych mechanicznie i biologicznie do gruntu i wód powierzchniowych;
 - b) do czasu wybudowania grupowego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do gruntu w granicach działki budowlanej;
 - d) obowiązuje gromadzenie płynnych odpadów zwierzęcych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
 - a) dopuszcza się podłączenie do sieci dystrybucyjnej na warunkach dostawcy gazu oraz zasadności realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Energetycznego lub rozwiązania indywidualne;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie z planowanej stacji transformatorowej nasilupowej 15/0,4 kV w obszarze RM-2, w rejonie oznaczonym symbolem E, z dopuszczeniem również budowy takiej stacji na terenach MN-2 i U na warunkach właściciela sieci,
 - b) obowiązuje zasilanie stacji linią elektroenergetyczną napowietrzną lub doziemną wyprowadzoną ze stacji poza obszarem planu z dopuszczonym przebiegiem linii w obszarach: RM-2, Kr-1, Kr-2, Kr-3 i fragmentach terenów MN-1 wyłączonych z zabudowy;
 - c) obowiązuje zasilanie odbiorców energii elektrycznej liniami doziemnymi wyprowadzonymi z planowanej stacji;
- 6) gospodarka odpadami z krótkoterminowym gromadzeniem odpadów w granicach działek, na których są wytwarzane, a następnie wywóz przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem źródeł energii o emisji nie powodującej przekroczenia dopuszczalnych poziomów, określonych w przepisach odrębnych;
- 8) przy wykonywaniu prac ziemnych, w razie ujawnienia lub uszkodzenia sieci drenarskiej obowiązuje powiadomienie właściwego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych i naprawa powstałych uszkodzeń na koszt inwestora pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych;
- 9) komunikacja:
 - a) układ komunikacyjny terenu tworzą drogi wyprowadzone z drogi wojewódzkiej stycznej do granicy planu;
 - b) wyklucza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych bezpośrednio z drogi wojewódzkiej;
 - c) dodatkowe ulice wewnętrzne, stanowiące dojazdy do poszczególnych posesji, mogą zostać wyznaczone we wtórnych podziałach działek;

- d) przy budowie dodatkowych ulic wewnętrznych obowiązuje uwzględnienie sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci oraz zapewnienie dojazdów pożarowych z odpowiednimi placami manewrowymi;
- e) obowiązuje parkowanie i garażowanie pojazdów w obrębie własnych posesji, według ustaleń szczegółowych.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§11. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem U o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym pod zabudowę usługową nieuciążliwą;
- 2) dopuszczalnym, w którym w budynku usług, dopuszcza się mieszkanie właściciela bądź personelu o łącznej powierzchni nie przekraczającej 30% sumy wszystkich powierzchni użytkowych i nie będącym samodzielny budynek;
- 3) dopuszcza się lokalizację wież telefonii komórkowej.

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) wykluczenie inwestycji zaliczanych do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) maksymalne zachowanie ukształtowania terenu i drzewostanu.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązują warunki §7 pkt 2.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40 % powierzchni działki;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35 % powierzchni działki;
- 4) wysokość zabudowy mniejszą niż 12,0 m;
- 5) umieszczenie poziomu parteru budynku nie wyżej niż 1,10 m nad poziomem terenu przed najniższym wejściem do budynku;
- 6) ustawienie kalenic budynków równolegle lub prostopadle do KDW;
- 7) nachylenie połaci dachowych pod kątem od 25° do 50°;
- 8) zastosowanie w pokryciach dachowych materiałów w kolorach ciemnych brązu, czerwieni lub szarego;
- 9) zastosowanie dachów symetrycznych, preferowanych jako dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z kalenicą nie krótszą niż połowa długości budynku;
- 10) dopuszczenie zastosowania okien połaciowych, lukarn i wystawek na nie więcej niż ¼ powierzchni połaci dachowej;
- 11) przy granicy z terenem Kr-3 wprowadzenie zieleni zimozielonej na szerokości co najmniej 4,0 m;
- 12) program parkingowy i garażowy uzależniony od zamierzonego sposobu użytkowania:
 - a) co najmniej w ilości pokrywającej potrzeby zatrudnionych z jednym miejscem postojowym na dwóch zatrudnionych;

- b) z jednym miejscem postojowym na 25 m² powierzchni lokalu;
- c) w przypadku gastronomii, z jednym miejscem postojowym na każde 2 miejsca konsumpcyjne.

5. W tymczasowym zagospodarowaniu dopuszcza się:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) użytkowanie rolnicze bez prawa zabudowy.

§12. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami MN - 1, MN - 2 o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;
- 2) dopuszczalnym, w którym, w budynku mieszkalnym dopuszcza się usługi o łącznej powierzchni nie przekraczającej 30% sumy wszystkich powierzchni użytkowych, nie będące samodzielnym budynkiem i nie wymagające wydzielenia odrębnego terenu, wyłącznie przeznaczonego dla tej usługi;
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam do czasu realizacji budynków mieszkalnych.

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) wykluczenie inwestycji zaliczanych do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji studni głębinowych na MN - 2 na obszarze oznaczonym w załączniku nr 1;
- 3) zachowanie odpływu wód wg przepisów szczególnych;
- 4) maksymalne zachowanie ukształtowania terenu i drzewostanu.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się warunki wg §7.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy uwidocznione na rysunku planu oraz:
 - a) według przepisów szczególnych w tym:
 - z odsunięciem budynków mieszkalnych na terenie MN - 2 na odległość 150,0m od cmentarza, znajdującego się poza planem, przy zaopatrzeniu w wodę z indywidualnego ujęcia (linia zabudowy oznaczona w załączniku jako warunkowa) i zmniejszoną do 50,0m od granic cmentarza przy zaopatrzeniu z systemu grupowego,
 - z odsunięciem zabudowy od terenu leśnego (dotyczy terenu MN - 1);
 - z uwzględnieniem przebiegu cieków,
 - b) z zakazem umieszczania budynków na granicy działki;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 35% obszaru działki;
- 3) ustala się lokalizację co najmniej dwóch miejsc postojowych lub garażowych na jednej działce;
- 4) ustala się zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki jako biologicznie czynnej;
- 5) ustala się wysokość zabudowy na 2 kondygnacje nadziemne - parter i poddasze użytkowe do 12,0m do kalenicy;

- 6) ustala się usytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg KDW - 1 lub KDW - 2;
- 7) ustala się zastosowanie form architektonicznych nawiązujących do charakterystycznej dla tego terenu zabudowy posiadającej wartości historyczne takie jak określone w §12 ust. 4 pkt 8, pkt 9, pkt 10;
- 8) ustala się zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych od 25° do 50°;
- 9) dopuszcza się zastosowanie okien połaciowych, lukarn i wystawek na nie więcej niż ¼ powierzchni połaci dachowej;
- 10) ustala się zastosowanie w pokryciach dachowych materiałów historycznie występujących na obszarze; zalecana dachówka w kolorze ceramiki naturalnej ceramiczna, cementowa lub łupek;
- 11) ustala się lokalizację jednego jednorodzinnego mieszkalnego budynku na jednej działce lub dwóch jednorodzinnych budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni rzutu nieprzekraczającej 500m²;
- 12) dopuszcza się:
 - a) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym;
 - b) realizację jednorodzinnych mieszkalnych budynków wielkopowierzchniowych;
 - c) realizację obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan o długości budynków do 30,0 m;
 - d) utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu;
 - e) lokalizację zbiorników wodnych według przepisów szczególnych;
 - f) wprowadzenie ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury;
 - g) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości do 1,60m w formie ażurowej lub żywopłotów;
- 13) zakazuje się lokalizacji wież telefonii komórkowej.

5. W zakresie zasad i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się powierzchnię działki budowlanej zgodnie z §9 pkt 1;
 - 2) dopuszcza się inne wielkości działek przy wydzielaniu działek dla dróg wewnętrznych odpowiadających warunkom:
 - a) ustala się szerokość drogi co najmniej 5,5 m;
 - b) dopuszcza się wyprowadzenie drogi w oznaczonym w załączniku nr 1 rejonie lokalizacji wjazdów;
 - c) ustala się zakończenie drogi placem manewrowym o wymiarach odpowiadających przepisom szczególnym z poszerzeniem umożliwiającym umieszczenie ewentualnego zbiornika wody dla celów p.poż.
- §13. 1. Na terenach oznaczonych symbolem RM – 1 ustala się:
- 1) przeznaczenie pod zabudowę zagrodową;
 - 2) wykluczenie wież telefonii komórkowej.
2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązują warunki §7 pkt 2.

3. W zakresie ochrony środowiska obowiązują:

- 1) maksymalne zachowanie ukształtowania terenu i drzewostanu;
- 2) wykluczenie inwestycji zaliczanych do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki;
- 4) ustawienie budynku mieszkalnego prostopadle lub równolegle do granicy z KDW -1;
- 5) w zabudowie działki ustawienie kalenic budynków równolegle lub prostopadle do kalenicy budynku mieszkalnego;
- 6) zastosowanie form architektonicznych nawiązujących do charakterystycznej dla tego terenu zabudowy posiadającej wartości historyczne poniżej określone:
 - wysokość zabudowy mniejszą niż 12,0 m;
 - nachylenie połaci dachowych pod kątem od 30° do 50° ;
 - zastosowanie w pokryciach dachowych materiałów historycznie występujących na obszarze; zalecana dachówka w kolorze ceramiki naturalnej ceramiczna, cementowa lub łupki;
 - obowiązek zastosowania dachów symetrycznych, preferowanych dwuspadowych z dopuszczeniem wielospadowych z kalenicą nie krótszą niż połowa długości budynku;
- 7) dopuszczenie zastosowania okien połaciowych, lukarn i wystawek na nie więcej niż $\frac{1}{4}$ powierzchni połaci dachowej.

5. W zakresie zasad podziału nieruchomości:

- 1) ustala się powierzchnię działki zgodnie z przepisami szczególnymi i §9 pkt 2;
- 2) dopuszczenie innych wielkości działek przy wydzielaniu działek dla dróg wewnętrznych, odpowiadających warunkom:
 - a) ustala się szerokość drogi co najmniej 5,5 m;
 - b) dopuszcza się wyprowadzenie drogi w oznaczonym w załączniku nr 1 rejonie lokalizacji wjazdów;
 - c) ustala się zakończenie drogi placem manewrowym o wymiarach odpowiadających przepisom szczególnym z poszerzeniem umożliwiającym umieszczenie ewentualnego zbiornika wody dla celów przeciwpożarowych.

§14. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem RM - 2 o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym rolniczym, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym w załączniku nr 1, do czasu zaopatrzenia w wodę z grupowego systemu,
- 2) dopuszczalnym:
 - a) pod zieleń urządzoną;
 - b) pod ozdobny ogród, ekspozycję, reklamy;

- c) pod parkingi z zielenią, na mniej niż 300 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- d) pod ścieżki sprawnościowe, zespół małych boisk sportowych i obiekty użytkowe małej architektury;
- e) pod zalesienie z pozostawieniem niezadrzewionego terenu stacji słupowej i trasy napowietrznej linii elektroenergetycznej na szerokość 12,0m przy granicy z terenem Kr-1;
- f) pod usługi nieuciążliwe, które mogą zostać wprowadzone jeśli zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z grupowego systemu z ujęciem wody zlokalizowanym na terenie Z,W lub poza obszarem planu.

2. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują warunki §7.

3. W zakresie ochrony środowiska obowiązują:

- 1) maksymalne zachowanie ukształtowania terenu i drzewostanu;
- 2) wykluczenie inwestycji zaliczanych do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji studni głębinowych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki;
- 4) ustawienie budynku mieszkalnego prostopadle lub równolegle do granicy z KDW-1;
- 5) w zabudowie działki ustawienie kalenic budynków równolegle lub prostopadle do kalenicy budynku mieszkalnego;
- 6) zastosowanie form architektonicznych nawiązujących do charakterystycznej dla tego terenu zabudowy posiadającej wartości historyczne takich jak:
 - wysokość zabudowy mniejsza niż 12,0 m;
 - zastosowanie w pokryciach dachowych materiałów historycznie występujących na obszarze; zalecana dachówka w kolorze ceramiki naturalnej ceramiczna, cementowa lub łupek;
 - nachylenie połaci dachowych pod kątem od 25° do 45° ;
- 7) obowiązek zastosowania dachów symetrycznych, preferowanych dwuspadowych z dopuszczeniem wielospadowych z kalenicą nie krótszą niż połowa długości budynku;
- 8) dopuszczenie zastosowania okien połaciowych, lukarn i wystawek na nie więcej niż $\frac{1}{4}$ powierzchni połaci dachowej.

5. W zakresie zasad podziału nieruchomości:

- 1) ustala się powierzchnię działki zgodnie z przepisami szczególnymi i wg §9 pkt 2;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do KDW-1 zbliżony do 90° z tolerancją $\pm 10^{\circ}$;

3) dopuszcza się inne wielkości działek przy wydzielaniu działek dla dróg wewnętrznych odpowiadających warunkom:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia drogi co najmniej 5,5 m;
- b) dopuszcza się wyprowadzenie drogi w oznaczonym w załączniku nr 1 rejonie lokalizacji wjazdów, z zakończeniem drogi placem manewrowym o wymiarach odpowiadających przepisom szczególnym z poszerzeniem umożliwiającym umieszczenie ewentualnego zbiornika wody dla celów p.poż;

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) teren dopuszczony jest do tymczasowego zagospodarowania w formie ogrodu ozdobnego, szkółki, boiska, parkingów terenowych realizowanych na koszt inwestora, właściciela lub użytkownika, pod warunkiem, iż spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych, a w momencie pojawienia się realnych możliwości realizacji mieszkaniowej zabudowy rolniczej dopuszczona jest likwidacja tymczasowego zagospodarowania;
- 2) teren oznaczony w załączniku nr 1 przeznaczony jest pod zainwestowanie rolnicze bez prawa zabudowy mieszkaniowej, do czasu realizacji grupowego zaopatrzenia w wodę.

§15. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem Z,W:

- 1) o przeznaczeniu podstawowym pod zieleni urządzoną oraz pod budowę awaryjnej studni wody pitnej lub
- 2) o przeznaczeniu pod zieleni i ujęcie wody dla potrzeb grupowego wodociągu z dopuszczeniem komunalnego;
- 3) z dopuszczoną lokalizacją wieży telefonii komórkowej.

2. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury obowiązuje warunek §7 pkt 2.

3. W zakresie ochrony środowiska obowiązują:

- 1) pobór wody zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) utrzymanie drzewostanu w zakresie dostosowanym do przeznaczenia.

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

- 1) przeznaczenie pod zieleni powierzchni niewykorzystanej pod obiekty;
- 2) zagospodarowanie strefy ochronnej - zgodnie z obowiązkami ustalonymi przez właściwy organ gospodarki wodnej;
- 3) dojazd do terenów ujęć wody z ustanowieniem drogi KDW.

5. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działki zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) przy odstąpieniu od budowy ujęcia wody zakaz podziału terenu, dopuszcza się włączenie do terenu U.

§16. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem KDW - 1, KDW - 2, KDW o przeznaczeniu:

- 1) pod drogi wewnętrzne;

2) dopuszczonym pod drogi dojazdowe:

- a) pod drogę dojazdową KDW - 1, po udostępnieniu gospodarczej drogi leśnej na obszarze lasów przyległych do planu;
- b) pod drogę dojazdową KDW przy przeznaczeniu terenu Z,W pod ujęcie komunalne.

2. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i ochrony środowiska:

- 1) obowiązuje warunek §7 pkt 2;
- 2) obowiązuje utrzymanie drzewostanu w zakresie dostosowanym do przeznaczenia.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających dróg KDW - 1, KDW nie mniejsze niż 8,0m;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających dróg KDW - 2 nie mniejsze niż 6,0m;
- 3) na połączeniach dróg z drogą wojewódzką, położoną poza obszarem, poszerzenia o wymiarach 5,0 m x 5,0 m;
- 4) w zakończeniu dróg poszerzenia pod place manewrowe o wymiarach nie mniejszych niż 12,0m x 1 2,0m, wg przepisów odrębnych;
- 5) w liniach rozgraniczenia terenu dopuszczenie wprowadzenia utwardzonej nawierzchni jezdni i sieci uzbrojenia technicznego: kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej doziemnej i napowietrznej oraz cieków w przeciskach pod jezdnią zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Ustala się zakaz podziału terenu.

§17. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami Kr - 1, Kr - 2, Kr - 3 o przeznaczeniu pod ścieżkę rowerową, na których:

- 1) preferuje się szerokość dla dwutorowej ścieżki;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie utwardzonej nawierzchni ścieżki;
- 3) dopuszcza się wprowadzenia sieci uzbrojenia technicznego: kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej doziemnej i napowietrznej;
- 4) ustala się zakaz podziału terenu.

Rozdział 4 Postanowienia końcowe.

§18. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę w wysokości 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

§19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciela.

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

Zgodność Ksero z oryginałem
Burmistrz

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Tomasz Janeczko

