

UCHWAŁA NR XXX/ 243/09
RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU
z dnia 27 sierpnia 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w obrębach geodezyjnych: Chociszewo, Lutol Suchy, Łagowiec, Panowice,
Stary Dwór w gminie 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

§1. Zgodnie z uchwałami Nr XXXVIII/263/06 z dnia 25 października 2006 r. i Nr XV/119/08 z dnia 30 stycznia 2008r., Rady Miejskiej w Trzciel w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą Nr XXX/242/09 z dnia 27 sierpnia w sprawie stwierdzenia zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciel uchwalonego uchwałą Nr XIX/126/2000. Rady Miejskiej w Trzciel z dnia 25 lutego 2000 r. ze zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach geodezyjnych: Chociszewo, Lutol Suchy, Łagowiec, Panowice, Stary Dwór w gminie Trzciel, zwany dalej planem.

§2. 1. Planem objęty jest teren położony w granicach określonych w załączniku nr 1.

2. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów, w tym terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000 z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciel;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§4. 1. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) linie regulacyjne zabudowy - nieprzekraczalne;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenu;
- 5) rejon lokalizacji stanowisk archeologicznych.

2. Oznaczenia nie wymienione w ustępie 1 mają charakter informacyjny.

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

- 1) RM - tereny zabudowy rolniczej;
- 2) ZC - tereny cmentarzy;
- 3) R – tereny rolnicze;
- 4) WS - tereny rowów otwartych na działkach wydzielonych;
- 5) ZL - tereny lasu gospodarczego;
- 6) EW/R - tereny rolnicze z możliwością lokalizacji siłowni wiatrowych;
- 7) KD... - tereny dróg publicznych;

- 1KD.G, 1a KD.G tereny drogi publicznej krajowej;
- 01 KD.P, 01a KD.P, 02 KD.P, 02a KD.P, 03 KD.P, 03a KD.P, 03b KD.P tereny dróg publicznych powiatowych;
- 001 KD.L, 002 KD.L tereny dróg publicznych gminnych lokalnych.

Rozdział 2

Przepisy ogólne

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte zostały w przepisach szczegółowych rozdziału 3.

§7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) obowiązek zabezpieczenia środowiska przed emisją szkodliwych fal elektromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi;

2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, obowiązek udokumentowania dopuszczalnego zasięgu oddziaływania zespołu elektrowni wiatrowych na środowisko w zakresie hałasu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

3) po uruchomieniu zespołu elektrowni, obowiązek dokonania pomiaru hałasu na terenach istniejących w sąsiedztwie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a w przypadku stwierdzenia przekroczeń obowiązek wytłumienia hałasu przez inwestora;

4) zakaz przekroczenia dopuszczalnych norm uciążliwości i hałasu poza granicami terenu objętego planem;

5) konieczność zapewnienia ochrony podłoża gruntowego i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem zarówno w trakcie budowy, jak też w czasie eksploatacji elektrowni wiatrowych;

6) obowiązek zaplanowania i prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o gminny program, zgodnie z ustawą o odpadach;

7) w trakcie robót budowlanych i montażowych zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby, a po zakończeniu budowy i montażu przywrócenie pierwotnego stanu terenu i sposobu jego użytkowania (z wyłączeniem terenów objętych utwardzeniem);

8) odsuniecie turbin od cieków, zadrzewień i lasów wg przepisów szczegółowych rozdziału 3;

9) obowiązek przeprowadzenia minimum rocznego, przedinwestycyjnego monitoringu przyrodniczego określającego główne trasy przelotu ptaków podczas wędrówek wiosennych oraz jesiennych.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się;

1) na fragmentach terenów oznaczonych w załączniku nr 1 jako rejon lokalizacji stanowiska archeologicznego:

a) poprzedzenie 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 Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Trzciela;

3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, urządzeń pomiarowych, wież telefonii komórkowych (oprócz istniejących), napowietrznych linii elektroenergetycznych (oprócz istniejących i planowanej linii 110 kV stanowiącej wcięcie do istniejącej) oraz reklam wolnostojących na obszarze oznaczonym w załączniku nr 1 jako strefa ekspozycji krajobrazowej.

§ 9. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznej - publicznych dróg - dopuszcza się umieszczanie znaków informacyjnych i reklam wolnostojących poza odcinkami dróg graniczącymi ze strefą ochrony krajobrazowej.

§ 10. W zakresie zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

1) przeznaczenie w planie na cele nierolnicze związane z lokalizacją elektrowni wiatrowych i infrastruktury niezbędnej dla funkcjonowania parku wiatrowego (fundamenty, place i drogi serwisowe), gruntów rolnych o łącznej powierzchni do 4,0 ha, w tym do 0,5 ha użytków klasy RIII nie stanowiącej zwartego kompleksu użytków rolnych;

2) obowiązek wykonania bilansu gruntów rolnych wymienionych w pkt 1, w zakresie ich powierzchni i poszczególnych klas bonitacyjnych, które mogą być przeznaczone na cele nierolnicze na etapie projektu budowlanego;

3) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę obowiązek wystąpienia o ustalenie warunków wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej;

4) dla elektrowni wiatrowych jako przeszkód lotniczych o wysokości ponad 50 m nad poziom terenu obowiązek: uzgadniania, lokalizacji, oznakowania przeszkód lotniczych oraz powiadamiania o ukończeniu budowy właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5) obowiązek udokumentowania przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, sposobu posadowienia konstrukcji projektowanych obiektów budowlanych z rozpoznaniem geotechnicznym warunków podłoża gruntowego zgodnie z przepisami ustawy Prawo geologiczne i górnicze.

§ 11. Zasady i warunki podziału nieruchomości zawarte zostały w przepisach szczegółowych rozdziału 3.

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

1) utrzymanie powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, w tym z drogą krajową, istniejącymi drogami powiatowymi i gminnymi;

2) obsługę komunikacyjną obszaru istniejącymi drogami powiatowymi i gminnymi (publicznymi) oraz wewnętrznymi dojazdami do gruntów rolnych i leśnych (w uzgodnieniu z zarządcami, właścicielami tych dojazdów) oraz związanymi z eksploatacją elektrowni (nieoznaczone w planie);

3) dopuszczenie korekt elementów istniejącego układu komunikacyjnego na podstawie projektów technicznych budowy i modernizacji dróg oraz budowę nowych odcinków dróg z odsunięciem od terenów zabudowanych;

4) na potrzeby prowadzonych robót budowlanych i montażowych, związanych z realizacją elektrowni wiatrowych: dopuszczenie tymczasowych dróg i poszerzenie istniejących zjazdów z dróg publicznych, za zgodą i na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi, na koszt i staraniem inwestora z przywróceniem stanu pierwotnego terenu zjazdów, jeśli nie stanowią dojazdów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania parku elektrowni wiatrowych;

5) na terenach oznaczonych w załączniku nr 1 symbolami EW/R dopuszczenie placów montażowych i dróg związanych z budową oraz dróg eksploatacyjnych i placów manewrowych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania parku elektrowni wiatrowych, wyznaczonych na etapie projektu budowlanego;

6) dopuszczenie przeznaczenia dróg eksploatacyjnych stanowiących drogi wewnętrzne, dla obsługi gruntów rolnych;

7) szerokości dróg eksploatacyjnych co najmniej 4,5 m z wjazdami z dróg gminnych i wjazdami z dróg powiatowych w obrębach Panowice i Łagowiec;

8) szerokości dróg eksploatacyjnych co najmniej 4,5 m z wykorzystaniem zjazdów na te drogi z dróg publicznych;

9) place manewrowe przy elektrowniach nie większe niż 0,1ha;

10) drogi i place montażowe z tymczasowymi nawierzchniami utwardzonymi na czas budowy;

11) w pasie dróg dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej;

12) zapewnienie na własnej działce miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na dwóch zatrudnionych i jedno miejsce na jedno mieszkanie.

§ 13. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z elektrowniami wiatrowymi:

1) nie ustala się zasad uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków oraz zaopatrzenia w ciepło, ponieważ elektrownie wiatrowe będą pracowały bezałogowo,

2) obowiązuje współdziałanie inwestora w zakresie zamierzeń inwestycyjnych z zarządzającymi siecią elektroenergetyczną, na zasadach określonych przepisami szczególnymi (sposób i miejsce przyłączenia parku wiatrowego do sieci elektroenergetycznej określone i uzgodnione z zarządzającym siecią);

3) obowiązuje przyłączenie zespołu elektrowni wiatrowych do istniejącej sieci elektroenergetycznej, które wymaga:

a) budowy stacji energetycznej o przekładni ze 110 kV na napięcie średnie, na terenie wygrodzonym o powierzchni do 1000m² zlokalizowanym na etapie projektu budowlanego, na obszarze planu lub poza planem;

b) budowy odcinka linii elektroenergetycznej 110 kV, celem przyłączenia parku elektrowni wiatrowych do sieci elektroenergetycznej z przebiegiem ustalonym na etapie projektu budowlanego;

c) budowy wewnętrznych kablowych sieci elektroenergetycznych średnich napięć do 40kV, celem powiązania elektrowni wiatrowych ze stacją określoną w §13 ust. 1 pkt 3 lit. a;

d) budowy połączenia elektrowni wiatrowych między sobą siecią telekomunikacyjną (sterowania i automatyki);

4) przy wyborze tras sieci określonych w §13 ust. 1 pkt 3 lit. c, które przebiegać będą jako doziemne, obowiązują zasady:

a) minimalizacji wpływu przebiegu sieci na możliwość prawidłowego użytkowania i korzystania z nieruchomości;

b) umieszczania sieci wzdłuż dróg oraz duktów leśnych (z zachowaniem przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych);

c) umieszczania sieci, w miarę możliwości, poza obszarami zabudowanymi;

d) uwzględnienia istniejącego uzbrojenia;

e) uwzględnienia minimalizacji długości sieci;

5) przy napowietrznych liniach elektroenergetycznych istniejących i planowanych (o przebiegu określonym na etapie projektu budowlanego) obowiązuje zakaz budowy;

a) wszystkich naziemnych elementów turbiny elektrowni wiatrowych - w odległości naruszającej obszar pasa technicznego linii wynoszący:

— dla linii niskiego napięcia do 1 kV jednotorowej 20,0m, dwutorowej 25,0m,

— dla linii średniego napięcia do 45 kV jednotorowej 25,0m, dwutorowej 30,0m;

b) budynków związanych z siedliskami rolniczymi:

— w odległości 7,0m od osi linii 15 kV;

— w odległości 20,0m od osi linii 110 kV;

6) obowiązuje wykonanie instalacji odgromowej;

7) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych sieci i urządzeń infrastruktury, dróg dojazdowych eksploatacyjnych oraz placów i dróg montażowych związanych z budową i eksploatacją elektrowni wiatrowych, na zasadach określonych w obowiązujących normach i przepisach branżowych;

8) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym również urządzeń drenarskich, melioracyjnych i komunikacyjnych, spowodowaną

koniecznością usunięcia kolizji istniejących urządzeń i sieci infrastruktury z projektowanym zagospodarowaniem, za zgodą i na warunkach ustalonych przez gestora sieci, na koszt i staraniem inwestora;

9) w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracji podziemnych na inwestorze ciąży obowiązek naprawy urządzeń;

10) dopuszcza się przebieg linii napowietrznej 400 kV przy południowej granicy planu, z warunkiem minimalizacji wpływu przebiegu tej linii na możliwość prawidłowego użytkowania i korzystania z nieruchomości, przez które przebiega w oparciu o projekt techniczny.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z obiektami budowlanymi, poza elektrowniami wiatrowymi:

a) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków nie oczyszczonych mechanicznie i biologicznie do gruntu i wód powierzchniowych;

b) obowiązuje gromadzenie płynnych odpadów zwierzęcych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zagospodarowaniem według przepisów szczególnych;

c) do czasu wybudowania grupowego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych;

d) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do gruntu w granicach działki budowlanej;

e) obowiązuje zakaz budowy studni w obszarach oznaczonych w załączniku nr 1.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się dotychczasowe sposoby użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod budowę tymczasowych placów i dróg montażowych, związanych z realizacją elektrowni wiatrowych, z przywróceniem stanu terenu, umożliwiającego kontynuację rolniczego użytkowania.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych w załączniku nr 1 symbolem RM ustala się:

1) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej, przez którą należy rozumieć zespół zabudowy (budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub/ i inwentarskie) rodzinnego gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego oraz gospodarstwa leśnego, wraz z podwórzem i najbliższym otoczeniem, obejmującym urządzenia związane z funkcjami produkcyjnymi w zagrodzie;

2) dopuszczenie remontów, przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych obiektów budowlanych i urządzeń (w tym niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej) zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

2. Obowiązują poniższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) typ zabudowy: zabudowa w układzie wolnostojącym lub zespół budynków, dla funkcji gospodarczej i inwentarskiej o charakterze typowym dla obiektów produkcyjnych, dla funkcji mieszkalnej z elementami współgrającymi z pozostałymi obiektami z dopuszczalnym podkreśleniem odrębności poprzez stosowane elementów architektonicznych takich jak kosze, werandy, ogrody zimowe;

2) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych 3 i wysokość zabudowy do 11,00 m (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do głównej kalenicy dachu lub najwyższego poziomu stropodachu);

3) ustawienie budynków gospodarczych równoległe lub prostopadłe do budynku mieszkalnego;

- 4) ustawienie budynków od krawędzi jezdni drogi w odległości określonej w przepisach szczególnych z zakazem umieszczania budynków na granicy działki;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowanej (kubatura) w powierzchni działki 20%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki 40%;
- 7) kształt dachów: symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, dwuspadowe;
- 8) dopuszcza się zastosowanie okien połaciowych, lukarn i wystawek na nie więcej niż ¼ powierzchni połaci dachowej;
- 9) ustala się lokalizację jednego jednorodzinnego mieszkalnego budynku na jednej działce lub dwóch jednorodzinnych budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni rzutu nieprzekraczającej 500m²;
- 10) materiał pokrycia i kolor dachów zalecany jednakowy dla wszystkich budynków gospodarstwa.

3. Zasad i warunków scalania - nie określa się.

4. Przy podziałach terenów przyległych do dróg publicznych 0..KD.P obowiązuje wydzielenie dróg dojazdowych lub/ i wewnętrznych.

5. Obowiązuje obsługa inżynierska, zasady ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

§ 16. 1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych w załączniku nr 1 symbolem ZL utrzymuje się przeznaczenie lasu gospodarczego.

2. Obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach szczególnych.

§ 17. 1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych w załączniku nr 1 symbolem WS utrzymuje się przeznaczenie rowu otwartego na działce wydzielonej.

2. Obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach szczególnych.

3. Dopuszcza się przebudowę cieków przy przekraczaniu projektowanych dróg dojazdowych i/lub infrastruktury towarzyszącej realizacji elektrowni wiatrowych, za zgodą i na warunkach ustalonych przez zarządzającego wodami, na koszt i staraniem inwestora.

4. Obowiązuje przekroczenie cieków projektowaną siecią techniczną ułożoną w rurze osłonowej (przecisk).

5. Nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 18. 1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych w załączniku nr 1 symbolem R:

1) utrzymuje się dotychczasowe rolnicze sposoby użytkowania;

2) dopuszcza się zabudowę związaną z produkcją rolniczą wielkoobszarowego gospodarstwa rolnego (związaną z gospodarstwem o wielkości przekraczającej średnią wielkość gospodarstwa w gminie):

a) z usytuowaniem budynków mieszkalnych w granicach oznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy, z dopuszczonym przekroczeniem tej linii w przypadku likwidacji turbiny lub zmiany jej lokalizacji z zachowaniem warunków §19 ust.2 pkt 7;

b) z usytuowaniem budynków gospodarczych, inwentarskich i magazynowych w odległości nie mniejszej niż 50,0m od osi turbiny zlokalizowanej na obszarze EW/R;

c) z usytuowaniem budynków mieszkalnych w odległości nie mniejszej niż 150,0m od granicy cmentarza przy zaopatrzeniu w wodę z indywidualnego ujęcia i 50,0m od granic cmentarza przy zaopatrzeniu z systemu grupowego;

3) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych sieci i urządzeń infrastruktury, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie norm i odrębnych przepisów branżowych, z koniecznością przywrócenia po wybudowaniu stanu terenu, umożliwiającego kontynuację rolniczego użytkowania;

4) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych związanych z eksploatacją elektrowni wiatrowych;

5) dopuszcza się budowę tymczasowych placów i dróg montażowych, związanych z realizacją elektrowni wiatrowych, z przywróceniem stanu terenu, umożliwiającego kontynuację rolniczego użytkowania;

6) dopuszcza się lokalizację instalacji urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru z wyłączeniem terenu strefy ochrony ekspozycji krajobrazowej oznaczonej w załączniku nr 1.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy zagrodowej dla wielkoobszarowych gospodarstw rolnych (tj. gospodarstw o wielkości przekraczającej średnią wielkość gospodarstwa w gminie) w granicach oznaczonych w załączniku nr 1 nieprzekraczalną linią zabudowy, ustala się:

1) typ zabudowy w układzie wolnostojącym lub zespół budynków, dla funkcji gospodarczej i inwentarskiej o charakterze typowym dla obiektów produkcyjnych, dla funkcji mieszkalnej z zastosowaniem elementów współgrających z pozostałymi obiektami z dopuszczalnym podkreśleniem odrębności poprzez stosowane dodatkowych elementów architektonicznych (koszy, naczółków, werand, ogrodów zimowych);

2) maksymalną ilość kondygnacji naziemnych 3 i wysokość zabudowy do 12,00 m (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do głównej kalenicy dachu lub najwyższego poziomu stropodachu);

3) sytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym lub szczytowym, równolegle lub prostopadłe do dróg;

4) odsunięcie zabudowy od krawędzi jezdni drogi publicznej wg przepisów szczególnych z zakazem umieszczania budynków na granicy działki;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowanej (kubatura) w powierzchni działki 15%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki 40%;

7) kształt dachów: symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30^0 do 45^0 , dwuspadowe, w budynkach poza strefą ochrony ekspozycji krajobrazowej dopuszczone wielopołaciowe przy kalenicy dłuższej niż połowa długości budynku;

8) dopuszczenie zastosowania okien połaciowych, lukarn i wystawek na nie więcej niż $\frac{1}{4}$ powierzchni połaci dachowej;

9) na jednej działce lokalizację jednego jednorodzinnego mieszkalnego budynku lub dwóch jednorodzinnych budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni rzutu nieprzekraczającej 800m^2 ;

10) kolor dachów jednakowy dla wszystkich budynków gospodarstwa;

11) materiał pokrycia dachów zalecany jednakowy dla wszystkich budynków gospodarstwa.

3. Obowiązujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) możliwość wtórnych podziałów geodezyjnych, związanych z planowanym zagospodarowaniem ustalonym w planie;

2) dopuszczenie wydzielenia drogi wewnętrznej związanej z eksploatacją turbin o minimalnej szerokości pasa drogowego 4,5 m;

3) wtórne podziały geodezyjne użytków rolnych według przepisów szczególnych;

4) przy podziałach terenów przyległych do dróg publicznych 0.. KD..P obowiązuje wydzielenie dróg dojazdowych lub/ i wewnętrznych,

5) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego, zawarty w przedziale 80° - 100° .

§ 19. 1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych w załączniku nr 1 symbolem EW/R:

1) ustala się jako przeznaczenie podstawowe użytkowanie rolnicze;

2) dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych, z uwzględnieniem ograniczeń zabudowy, o których mowa w § 19 ust. 2 pkt 7;

3) dopuszcza się prowadzenie podziemnych i nadziemnych sieci i urządzeń infrastruktury, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie norm i odrębnych przepisów branżowych, z uwzględnieniem warunków określonych w §13 niniejszej uchwały;

4) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod budowę placów i dróg montażowych oraz dróg dla celów serwisowych w okresie eksploatacji elektrowni;

5) po zakończeniu robót budowlanych i montażowych, w obszarach nie wykorzystanych pod drogi eksploatacyjne, place manewrowe i fundamenty, obowiązuje przywrócenie stanu terenu, umożliwiającego użytkowanie rolnicze;

6) dopuszcza się wybudowanie budowli i urządzeń niezbędnych dla pomiarów parametrów wiatru;

7) wyklucza się lokalizację budynków przeznaczanych na stały pobyt ludzi;

8) dopuszcza się wybudowanie obiektów technicznych kubaturowych, towarzyszących elektrowni wiatrowej i lokalizację stacji energetycznej 110 kV z transformacją na napięcie średnie;

9) ustala się obowiązek usunięcia wieży elektrowni wiatrowej nieczynnej przez okres powyżej 1 roku;

10) po zakończeniu eksploatacji elektrowni wiatrowych obowiązuje przywrócenie rolniczego użytkowania terenu.

2. Ustala się poniższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla terenu EW/R;

1) elektrownie wiatrowe w granicach planu stanowią jeden park wiatrowy, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

a) jednakowy typ elektrowni wiatrowych;

b) jednolita kolorystyka elektrowni wiatrowych, nie kontrastująca z otoczeniem, powierzchnia obiektu matowa, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

2) szczegółowa lokalizacja poszczególnych elektrowni wiatrowych, przebieg dróg dojazdowych i infrastruktury towarzyszącej zostanie określona na etapie projektu budowlanego;

3) obowiązuje moc dla jednej elektrowni wiatrowej od 2,0 MW do 3,0 MW;

4) obowiązuje konstrukcja obiektu wieżowa (rurowa zamknięta, pełnościenna) z turbinami wiatrowymi;

5) obowiązuje minimalna odległość między wieżami 300,0 m;

6) obowiązuje wysokość masztu do 110,0 m, średnica wirnika od 80,0 m do 110,0 m, maksymalna wysokość skrajnego punktu skrzydła w pozycji pionowej nad poziom terenu 150 m;

7) obowiązuje minimalna odległość elektrowni wiatrowych od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi (ca 400 m); zapewniająca warunki wynikające z norm poziomu hałas;

8) minimalna odległość wieży elektrowni wiatrowych od granicy zwartego kompleksu leśnego 100 m;

9) minimalna odległość wieży elektrowni wiatrowych od rowów otwartych oraz zadrzewień 50,0 m;

10) minimalna odległość wieży elektrowni wiatrowych od linii elektroenergetycznych według §13 ust. 1 pkt 5;

11) minimalna odległość wieży elektrowni wiatrowych od linii rozgraniczających drogi powiatowej 60,0 m i odsunięcie co najmniej na odległość 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni wszystkich naziemnych elementów turbiny;

12) minimalna odległość wieży elektrowni wiatrowych od linii rozgraniczającej teren drogi krajowej 82,0 m i odsunięcie co najmniej na odległość 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni wszystkich naziemnych elementów turbiny;

13) minimalna odległość wieży elektrowni wiatrowych od linii rozgraniczających drogi gminnej 47,0m i odsunięcie co najmniej na odległość 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni wszystkich naziemnych elementów turbiny;

14) zakaz wykorzystywania konstrukcji wieży elektrowni wiatrowych jako nośnika reklamowego z wyjątkiem oznaczenia nazwy i symbolu producenta i/lub właściciela;

15) maksymalna intensywność zabudowy terenu: nie określa się.

3. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się wtórne podziały geodezyjne, związane z planowanym zagospodarowaniem ustalonym w planie z wydzieleniem działek związanych z elektrowniami wiatrowymi.

4. Obowiązuje obsługa inżynierska, zasady ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

§20. 1. Na terenach oznaczonych symbolami ZC ustala się utrzymanie istniejących cmentarzy komunalnych w oparciu o przepisy szczególne.

2. Zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

§21. Na terenach oznaczonych w załączniku nr 1 symbolami 01 KD.G., 01a KD.G ustala się:

1) utrzymanie istniejącej drogi publicznej kategorii krajowej w klasie drogi głównej;

2) dopuszczenie korekt elementów istniejącego układu komunikacyjnego na podstawie projektów technicznych budowy i modernizacji dróg;

3) dopuszczenie włączenia dróg wewnętrznych niezbędnych dla budowy elektrowni wiatrowych na warunkach zarządcy drogi;

4) dopuszczenie prowadzenia podziemnych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz sieci innej infrastruktury technicznej.

§ 22. Na terenach, oznaczonych w załączniku nr 1 symbolami 01 KD.P, 01a KD.P, 02 KD.P, 02a KD.P, 03 KD.P, 03a KD.P, 03b KD.P ustala się:

1) utrzymanie istniejącej drogi publicznej w kategorii drogi powiatowej;

2) utrzymanie istniejącej szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających;

3) dopuszczenie korekt elementów istniejącego układu komunikacyjnego na podstawie projektów technicznych budowy i modernizacji dróg;

4) dopuszczenie włączenia dróg dojazdowych niezbędnych dla budowy i funkcjonowania elektrowni wiatrowych oraz zabudowy rolniczej na warunkach zarządcy drogi;

5) dopuszczenie prowadzenia podziemnych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz sieci innej infrastruktury technicznej.

§ 23. Na terenach oznaczonych w załączniku nr 1 symbolami 001 KD.L, 002 KD.L ustala się:

1) utrzymanie istniejących dróg publicznych kategorii gminnej w klasach dróg lokalnych;

2) utrzymanie istniejącej szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, a korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego dopuszcza się w oparciu o projekty techniczne budowy i modernizacji dróg;

3) lokalizowanie zjazdów związanych z budowlą i eksploatacją elektrowni wiatrowych i zabudową rolniczą;

4) dopuszczenie prowadzenia podziemnych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz sieci innej infrastruktury technicznej.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 24. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami EW/R – 10%,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: RM, ZC, WS, ZL, R, KD - 1%.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciela.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Tomasz Janeczek .

Uzasadnienie do projektu uchwały

Burmistrz Trzciela w oparciu o art. 16 ust. 2, art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717), §12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. wykonał projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczący obszaru położonego w obrębach: Chociszewo, Lutoł Suchy, Łagowiec, Panowice, Stary Dwór w gminie Trzciel.

Projekt wykonany został w oparciu o Uchwały Nr XXXVIII / 263 / 06 z dnia 25 października 2006 r. i Nr XV / 119 /08 z dnia 30 stycznia 2008 r. Rady Miejskiej w Trzcielu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – (Dz. U. Nr 80 poz. 717).

Zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciel w zakresie przeznaczenia terenu stwierdzono w Uchwale Nr XXX/ 243 /09 z dnia 27 sierpnia 2009 r. Rady Miejskiej w Trzcielu.

Część tekstowa planu stanowi treść uchwały; część graficzna rysunek planu wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowi załącznik do uchwały, a rozstrzygnięcia Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu oraz o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowią załączniki nr 2 i nr 3.

Wg art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717), do kompetencji Rady Miejskiej należy uchwalenie ww planu.