

**UCHWAŁA NR XLI/323/10
RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU**

z dnia 28 października 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie
geodezyjnym Lutol Mokry.**

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 zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciel uchwalonego uchwałą Nr XIX/126/2000 r. Rady Miejskiej w Trzciel z dnia 25 lutego 2000 r. ze zmianami, uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Trzciel Nr XXXVI/280/10 z dnia 18 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lutol Mokry, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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. Planem objęty jest teren o powierzchni 19,62 ha, położony w granicach określonych w załączniku nr 1.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i rekreacji indywidualnej.

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

- 1) MN - 1, MN - 2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/L-1, MN/L-2, MN/L-3 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dopuszczonej rekreacji indywidualnej;
- 3) RM - zabudowy zagrodowej;
- 4) KDG - drogi powiatowej;
- 5) KDL - drogi lokalnej;
- 6) KDWD - drogi wewnętrznej.

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. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) symbole literowe przeznaczenia terenu;

- 4) oś drogi wewnętrznej na terenie MN – 1;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) rejon lokalizacji stanowiska archeologicznego.

5. Inne oznaczenia nie wymienione w powyższych punktach mają charakter informacyjny.

§ 3. 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) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych;
- 5) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
- 6) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku wyrażony w ilości kondygnacji nadziemnych, w tym z poddaszem użytkowym, 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;
- 7) współczynnika trwałego zainwestowania – należy przez to rozumieć procentowy udział sumy powierzchni zabudowy oraz powierzchni trwale utwardzonych (o nawierzchni nieprzepuszczalnej; dojścia, dojzdy, place, tarasy i podobne) w odniesieniu do całkowitej powierzchni terenu;
- 8) układzie kalenicy - należy przez to rozumieć ustalony w planie układ najdłuższego odcinka kalenicy dachu w stosunku do linii zabudowy, granicy drogi;
- 9) uciążliwości - należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych (zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia i utrudniający życie polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, substancji złoonych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego);
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji, wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, poza którą nie może być wysunięte lico budynku, z wyjątkiem gzymsów, okapów, balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp o wielkościach przekroczenia określonych w przepisach szczególnych oraz ganków o powierzchni mniejszej niż 10,0m²;
- 11) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której ustala się nakaz lokalizacji jednej ze ścian zewnętrznych budynku mieszkalnego i której nie może przekroczyć żaden element budynku z wyjątkiem gzymsów, okapów, balkonów, wykuszy, ganków, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, w wielkościach przekroczenia określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne. Przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w rozdziale 3;
- 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, przeznaczają się pod realizację;

- zieleni urządzonej;
- elementów małej architektury;
- wjazdu na teren działki, miejsc do parkowania i dojścia do budynku;
- zadaszzonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci.

§ 5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ograniczenie uciążliwości inwestycji zgodnie z przepisami szczególnymi do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 2) zakaz realizacji inwestycji wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko z wyjątkiem:
 - a) inwestycji infrastruktury technicznej;
 - b) inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji funkcji zbierania odpadów, które wymagają zezwolenia na prowadzenie działalności oraz funkcji odzyskiwania i unieszkodliwiania odpadów;
- 4) użytki klasy RIIIb na terenie RM utrzymuje się w użytkowaniu rolniczym w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 5) utrzymuje się teren wód na obszarze MN/L - 3 niestanowiący działki wydzielonej i dopuszcza się zmianę jego obrysu na warunkach zapewniających drożność cieku (również przy przekraczaniu dróg i budowie infrastruktury) na koszt i staraniem inwestora, właściciela gruntów.

§ 6. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem, w razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu zabytkowego obowiązuje wstrzymanie wszystkich robót, zabezpieczenie przed zniszczeniem i niezwłoczne powiadomienie o przedmiocie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Trzciela;
- 2) na fragmencie terenu o symbolu MN -1 oznaczonym w załączniku nr 1 jako rejon lokalizacji stanowiska archeologicznego, obowiązuje:
 - a) w obrębie stanowiska archeologicznego 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.

§ 7. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) przy napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV:
 - a) zakaz zabudowy i nasadzeń drzew w odległości 3,0 m od skrajnego przewodu tej linii;
 - b) zapewnienie swobodnego dojazdu do linii elektroenergetycznych oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż linii;
- 2) przy kolizji z urządzeniami melioracji szczegółowych i ewentualnej ich przebudowie, obowiązuje prowadzenie prac ziemnych oraz postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny KDG, KDL;
- 2) na terenach i przy granicy z terenami KDG, KDL i KDWD:
 - a) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych;
 - b) obowiązuje zakaz umieszczania nośników reklamowych wolnostojących o powierzchni większej niż 0,5 m², a w przypadku umieszczania reklam na ogrodzeniach ich górna krawędź nie może przekraczać wysokości ogrodzenia;

3) obowiązuje zakaz umieszczania ogrodzeń betonowych i żelbetowych.

§ 9. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) ustala się minimalną powierzchnię działki z wyjątkiem działek określonych w pkt 3:

- a) na terenach MN-1, MN-2 wynoszącą 1200 m² ;
- b) na terenach MN/L-1, MN/L-2, MN/L-3 wynoszącą 2400 m² ;
- c) na terenach RM wynoszącą 3000 m² ;

2) ustala się szerokość krótszego boku działki budowlanej i zabudowanej co najmniej 25,0 m, jeżeli nie stanowi ona domknięcia obrysu terenu lub preferowanego w załączniku podziału;

3) inne niż wymienione w pkt 1 i pkt 2 parametry działek są dopuszczalne, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie zabraniają, dla wydzielania:

- a) działek dróg wewnętrznych;
- b) działek pod obiekty infrastruktury technicznej takie jak stacja elektroenergetyczna (o minimalnej powierzchni 30,0 m²), przepompownia ścieków, oraz zbiornik retencyjny, studnia głębinowa;

4) dopuszcza się inny niż preferowany oznaczony w załączniku nr 1 podział obszaru z warunkami:

- a) zachowania minimalnej powierzchni działek pod zabudowę mieszkalną, rekreacyjną i rolniczą zgodnie z punktem 1;
- b) zapewnienia wewnętrznym drogom szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 8,0 m i szerokości nie mniejszej niż 5,0 m w przypadku dojazdu do maksymalnie 2 działek,
- c) utrzymania osi drogi w terenie MN -1;
- d) na zakończeniu dróg wewnętrznych o długości powyżej 50,0 m i nie połączonych z innymi drogami wydzielania placu nie mniejszego niż 15,0 m x 15,0 m;
- e) zapewnienia kąta pomiędzy granicami wydzielanej działki i granicami terenów KDL, KDWD i dróg wewnętrznych równego 90° z tolerancją ±10° .

§ 10. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg w tym dróg wewnętrznych;

2) dopuszcza się utrzymanie linii elektroenergetycznych 15 kV w terenach oznaczonym na załączniku nr 1;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w inny niż wymieniony w pkt 1 i pkt 2 sposób oraz zmianę przebiegu sieci infrastruktury technicznej, na warunkach ustalonych z zarządcą danej sieci, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich;

4) zaopatrzenie w wodę:

- a) obowiązuje budowa sieci wodociągowej z zapewnieniem zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe (z umieszczeniem hydrantów montowanych na sieci wodociągowej oraz dopuszczeniem ewentualnych zbiorników dla uzupełnienia brakującej wydajności sieci wodociągowej przeciwpożarowej) zgodnie z przepisami szczególnymi;
- b) do czasu budowy zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę z lokalizacją ujęcia wody poza obszarem planu, dopuszcza się zaopatrzenie z lokalnych ujęć wody;
- c) obowiązuje lokalizacja studni głębinowych awaryjnego zaopatrzenia na zasadach obowiązujących w gminie i określonych w przepisach szczególnych z dopuszczeniem sytuowania tych studni na działkach przyległych do dróg publicznych;

5) odprowadzenie ścieków:

- a) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków nie oczyszczonych mechanicznie i biologicznie do gruntu i wód powierzchniowych oraz wód podziemnych;
- b) do czasu wybudowania grupowego systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej dopuszcza się indywidualne gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych;

- c) w granicach działki budowlanej o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę rekreacji indywidualnej dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do gruntu;
 - d) obowiązuje podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych ze związków ropopochodnych, przed odprowadzeniem do gruntu;
 - e) w granicach siedlisk rolniczych, odpowiednio do prowadzonej działalności, obowiązuje odprowadzenie płynnych odchodów zwierzęcych do zbiorników odpowiadających przepisom szczególnym;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
- a) dopuszcza się z sieci dystrybucyjnej na warunkach dostawcy gazu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - z zapewnieniem obszarów stref kontrolowanych;
 - z zapewnieniem dostępności do sieci;
 - z zapewnieniem minimalnej średnicy sieci gazowej 25 mm;
 - b) dopuszcza się z indywidualnych zbiorników na gaz płynny, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną (dla orientacyjnej mocy ok. 500 kW):
- a) z istniejącej stacji transformatorowej nasłupowej 15/0,4 kV umieszczonej poza obszarem planu;
 - b) z planowanej, na terenach MN-1 lub/ i na terenie MN/L-3 stacji elektroenergetycznej z dojazdem do stacji z KDWD i na warunkach właściciela sieci;
 - c) z zasilaniem planowanej stacji linią elektroenergetyczną 15 kV napowietrzną wyprowadzoną z istniejącej sieci 15 kV o przebiegu w MN/L-3;
 - d) wyłączenie z zabudowy i zadrzewień terenu o szerokości 3,0 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV i zapewnienie swobodnego dostępu do tej linii;
 - e) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych 15 kV na warunkach zarządcy sieci elektroenergetycznej;
 - f) obowiązuje zasilanie odbiorców energii elektrycznej liniami doziemnymi wyprowadzonymi z planowanej i istniejącej stacji;
- 8) obowiązuje gospodarka odpadami z krótkoterminowym gromadzeniem odpadów komunalnych w granicach nieruchomości, na których są wytwarzane, a następnie wywóz przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo;
- 9) przy wykonywaniu prac ziemnych w razie ujawnienia lub uszkodzenia sieci drenarskiej obowiązuje powiadomienie właściwego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych/właściciela sieci i naprawa powstałych uszkodzeń;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje zasilane energią elektryczną, gazem i innymi paliwami o emisji nie powodującej przekroczenia dopuszczalnych poziomów, określonych w przepisach odrębnych;
- 11) komunikacja:
- a) układ komunikacyjny terenu tworzą: drogi powiatowa i drogi gminne;
 - b) obsługę działek zapewniają drogi gminne i drogi wewnętrzne;
 - c) wyklucza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych bezpośrednio z drogi powiatowej;
 - d) dopuszcza się korekty układu komunikacyjnego na podstawie projektów technicznych budowy i przebudowę dróg oraz poszerzenie drogi KDWD nie więcej niż 2,0 m przy wycofanej w głąb działek MN/L -3 linii zabudowy;
 - e) dopuszcza się zmianę kategorii drogi wewnętrznej KDWD na drogę dojazdową;
 - f) obowiązuje parkowanie i garażowanie pojazdów w obrębie własnych posesji z zapewnieniem:
 - co najmniej dwóch miejsc postojowych lub garażowych dla potrzeb budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku rekreacji indywidualnej lub mieszkania towarzyszącego;

- przy usługach handlu w ilości nie mniejszej niż jedno miejsce postojowe na 25 m² powierzchni całkowitej;
- przy usługach gastronomii w ilości nie mniejszej niż jedno miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;

12) telekomunikacja - ustala się budowę kablowych linii telekomunikacyjnych i innych obiektów, po uzgodnieniu z administratorem sieci z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na obszarze terenów zabudowy jednorodzinnej.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 11. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami MN - 1, MN – 2 obejmujące działki budowlane i drogi wewnętrzne o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) dopuszczalnym – pod usługi, z zastrzeżeniem:
 - a) że w terenie MN-1 usługa nie może być samodzielnym budynkiem i nie może wymagać wydzielienia odrębnego terenu wyłącznie przeznaczonego dla tej usługi;
 - b) że w budynku mieszkalnym dopuszcza się usługi o łącznej powierzchni nie przekraczającej 50% sumy wszystkich powierzchni użytkowych;
- 3) dopuszczalnym – pod rekreację indywidualną wyłącznie w terenie MN-1.
 2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zasady określone w §4.
 3. W zakresie ochrony środowiska obowiązują warunki §5 punkty od 1 do 3.
 4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązują: na MN – 2 warunki §6 ust. 1, a na MN - 1 warunki §6 ust. 1 i ust. 2.
 5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów obowiązują: na MN - 1 warunki ustalone w §7 punkt 2, a na MN- 2 warunki §7 punkty 1 i 2.
 6. Obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni ustalone w § 8.
 7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się wolnostojącą formę zabudowy;
 - 2) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące uwidocznione na rysunku planu;
 - 3) obowiązuje odsunięcie budynków od granic dróg KDWD na odległość nie mniejszą niż 4,0 m oraz na terenie MN – 1 od terenu leśnego znajdującego się poza granicami planu wg przepisów szczególnych;
 - 4) zakazuje się umieszczania budynków w odległości mniejszej niż 4,0 m i na granicy z działką do której nie posiada się prawa dysponowania;
 - 5) obowiązuje usytuowanie budynków kalenicą równoległą lub prostopadłą do granicy z drogą;
 - 6) ustala się wysokość zabudowy do 10,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje naziemne;
 - 7) ustala się szerokości elewacji frontowych:
 - a) budynków mieszkalnych od 9,0 m do 20,0 m;
 - b) budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej od 4,0 m do 20,0 m;
 - 8) ustala się zastosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o pochyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 45° z dopuszczonymi niewielkimi do ¼ długości kalenicy naczółkami; w budynkach gospodarczych dopuszcza się mniejszy kąt nachylenia połaci od 25°;
 - 9) dopuszcza się pokrycia dachów w kolorach: brązu, czerwieni, szarym;
 - 10) ustala się zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe;
 - 11) ustala się współczynnik trwałego zainwestowania nieprzekraczający 50% powierzchni działki;

- 12) ustala się nie mniej niż 50% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego;
- 13) ogranicza się wysokości ogrodzeń do 1,60 m i wyklucza się ogrodzenia betonowe i żelbetowe;
- 14) dopuszcza się:
 - a) zastosowanie okien połaciowych, lukarn i wystawek na powierzchni mniejszej niż $\frac{1}{4}$ połaci dachowej;
 - b) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym;
 - c) wprowadzenie ogrodów zimowych, małych przydomowych zbiorników wodnych, basenów kąpielowych i obiektów małej architektury;
- 15) zakazuje się lokalizacji wież telefonii komórkowej.

8. W zakresie zasad i podziału nieruchomości obowiązują warunki § 9.

9. W zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują warunki § 10.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami MN/L-1, MN/L-2, MN/L-3, które przeznacza się pod zabudowę rekreacji indywidualnej tj. do okresowego wypoczynku, obejmują działki budowlane i drogi wewnętrzne.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują warunki określone w §4.

3. W zakresie ochrony środowiska obowiązują warunki §5 punkty 1,2,3,5.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązują warunki §6 ust. 1.

5. Obowiązują warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy ustalone w §7.

6. Obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej wg § 8 punkt 2 lit. c i pkt 3.

7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wolnostojącą formę zabudowy dla budynków głównych;
- 2) na terenie MN/L-3 graniczącym z drogą KDL ustala się obowiązującą linię zabudowy;
- 3) na terenie MN/L-3 graniczącym z drogą KDWD ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z drogą;
- 4) na terenach MN/L-2 i MN/L-1 graniczących z drogą KDWD ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m od granicy z drogą;
- 5) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 m od granicy z drogami wewnętrznymi;
- 6) na terenach MN/L-2 i MN/L-3 obowiązuje odsunięcie zabudowy na odległość co najmniej 12,0 m od granicy z terenem leśnym (poza granicą planu),
- 7) zakazuje się umieszczania budynków w odległości mniejszej niż 4,0 m i na granicy z działką do której nie posiada się prawa dysponowania;
- 8) ustalenia dotyczące budynków:
 - a) obowiązujące szerokości elewacji frontowych budynków od 6,0 m do 20,0 m;
 - b) dachy wielospadowe (w tym dwuspadowe), symetryczne, o pochyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 25° do 45°;
 - c) układ głównych kalenic dachu prostopadły lub równoległy do granicy z drogą;
 - d) wysokość od 6,0 m do 11,0 m;
 - e) okna połaciowe, a lukarny i wystawki na powierzchni mniejszej niż $\frac{1}{4}$ połaci dachowej;
 - f) dopuszczone budynki z poddaszem nieużytkowym;
 - g) dopuszczone pokrycia dachów w kolorach: brązu, czerwieni, szarym;
 - h) wykluczone materiały wykończeniowe elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe;

- 9) zagospodarowanie terenów niezabudowanych zielenią, z zapewnieniem nie mniej niż 50% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego;
- 10) współczynnik trwałego zainwestowania mniejszy niż 40% powierzchni działki;
- 11) dopuszczone przydomowe zbiorniki wodne, baseny kąpielowe i obiekty małej architektury;

8. W zakresie zasad i podziału nieruchomości obowiązują warunki § 9.

9. W zakresie zasad dotyczących systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują warunki § 10.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami RM zabudowy zagrodowej:

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zasady określone w §4.
3. W zakresie ochrony środowiska obowiązują warunki §5 punkty od 1 do 4.
4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązują warunki §6 ust. 1.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów obowiązują §7.
6. Obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej określone w § 8.
7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania 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), a budowli rolniczych do 15,0m;
- 3) linię zabudowy nieprzekraczalną przy granicy z KDWD według załącznika nr 1;
- 4) linie zabudowy w odległości 4,0 m od granicy z drogami wewnętrznymi;
- 5) obowiązek sytuowania zabudowy w układzie kalenicowym lub szczytowym do KDWD;
- 6) na działkach graniczących z KDWD wycofanie budynków gospodarczych i budowli rolniczych poza linie zabudowy budynków mieszkalnych umieszczonych w sąsiedztwie tej drogi;
- 7) współczynnik trwałego zainwestowania do 20% powierzchni działki;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki 40%;
- 9) kształt dachów: symetryczne, wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- 10) dopuszczenie zastosowania okien połaciowych a lukarn i wystawek na nie więcej niż ¼ powierzchni połaci dachowej;
- 11) kolor dachów jednakowy dla wszystkich budynków gospodarstwa;
- 12) materiał pokrycia dachów zalecany jednakowy dla wszystkich budynków gospodarstwa.

8. W zakresie zasad i podziału nieruchomości obowiązują warunki § 9.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej obowiązują warunki § 10.

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym w załączniku nr 1 symbolem KDG ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącej drogi publicznej w kategorii powiatowej w klasie drogi zbiorczej;
- 2) utrzymanie istniejącej szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających, a korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego dopuszcza się w oparciu o projekty techniczne budowy i modernizacji drogi;
- 3) utrzymanie utwardzonej nawierzchni jezdni;
- 4) lokalizację jednego zjazdu na drogę wewnętrzną w rejonie oznaczonym;

5) utrzymanie sieci uzbrojenia technicznego, a wprowadzenie nowych w oparciu o warunki zarządu drogi.

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym w załączniku nr 1 symbolem KDL:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącej drogi publicznej w kategorii gminnej w klasie drogi lokalnej;
- 2) ustala się warunek utwardzenia jezdni i chodnika co najmniej jednostronnego, z dopuszczeniem prowadzenia ścieżki rowerowej;
- 3) ustala się utrzymanie istniejącej szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających, a korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego dopuszcza się w oparciu o projekty techniczne budowy i modernizacji drogi;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie zjazdów;
- 5) ustala się prowadzenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej doziemnej i napowietrznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, wg przepisów szczególnych.

§ 16. 1. Na terenie oznaczonym w załączniku nr 1 symbolem KDWD:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącej drogi wewnętrznej z dopuszczeniem zmiany kategorii na dojazdową;
- 2) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego dopuszcza się w oparciu o projekty techniczne budowy drogi i z dopuszczeniem poszerzenia terenu w liniach rozgraniczających o nie więcej niż 2,0 m;
- 3) nie ogranicza się lokalizowania zjazdów;
- 4) ustala się prowadzenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej doziemnej i napowietrznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, wg przepisów szczególnych;
- 5) dopuszcza się przy zmianie kategorii drogi prowadzenie ścieżki rowerowej.

Rozdział 4.

Postanowienia końcowe

§ 17. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę w wysokości 10 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciela.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Janeczek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLI/323/10

Rady Miejskiej w Trzcielu

z dnia 28 października 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

Mapa

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/323/10
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 28 października 2010 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Lutol Mokry.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), Rada Miejska w Trzcielu rozstrzyga co następuje:

§ 1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Lutol Mokry wyłożonego do wglądu publicznego wraz z prognozą w dniach od 27 sierpnia br. do 16 września br. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 30 września br., nie rozstrzyga się o sposobie ich załatwienia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLI/323/10
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 28 października 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), Rada Miejska w Trzcielu rozstrzyga co następuje:

§ 1. Brak inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących zadania własne gminy w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w okresie prognozy.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (takich jak: wodociąg grupowy, kanalizacja), w finansowaniu inwestycji z budżetu gminy po 2015 r., odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczegółowych z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania tych środków ze źródeł określonych w §3.

§ 3. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji, należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych z możliwością wykorzystania środków:

- 1) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) z kredytów i pożyczek,
- 3) z obligacji komunalnych,
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.