

**UCHWAŁA NR VI/32/2011  
RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU**

z dnia 31 marca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie  
Jasieniec, gmina Trzciel.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Dz. U. Nr 24 poz.124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996 Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871), po stwierdzeniu (Uchwała Nr VI/31/2011 Rady Miejskiej w Trzciel z dnia 31 marca 2011 r.), że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń 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. (z późn. zm.), uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia wstępne**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Trzciel Nr XXXIII/237/06 z dnia 27 kwietnia 2006 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren w obrębie Jasieniec uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jasieniec, gmina Trzciel, 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 ca 11,73 ha, położony w granicach określonych w załączniku nr 1.

**§ 2. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone pod zabudowę usługową w tym rekreacyjną i rolniczą.

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

- 1) U - 1, U - 2, U - 3 - zabudowy usługowej;
- 2) U,R,M - 1, U,R,M - 2 - rolnicze, rybackie z dopuszczeniem usług;
- 3) R,W - rolnicze, rybackie;
- 4) ZP - 1, ZP - 2 - rekreacyjne;
- 5) R,ZL,ML - wielofunkcyjne na powiększenie terenów przyległych;
- 6) ZL - 1, ZL - 2, ZL - 3 - lasów;
- 7) Wr - 1, Wr - 2, Wr - 3 - rowów otwartych na działkach wydzielonych;
- 8) KW - 1, KW - 2, KW - 3 - dróg wewnętrznych;
- 9) KX - 1a, KX - 1b, KX - 2 - ciągów pieszo - jezdno - rowerowych.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) rejon lokalizacji stanowiska archeologicznego.

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

**§ 3.** Ilekroć 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 zieleni 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, dojazdy, place, tarasy i podobne) w odniesieniu do całkowitej powierzchni terenu;
- 8) 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, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego);
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji, wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, wód, 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 10,0 m<sup>2</sup>.

## **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, o ile nie jest to niezgodne z innymi przepisami, 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, o ile nie jest to niezgodne z innymi przepisami, przeznaczają się pod realizację:
  - zieleni urządzonej;
  - elementów małej architektury;
  - wjazdu na teren działki, miejsc parkowania i dojścia do budynku;
  - zadaszonego i osłoniętego miejsca na pojemniki na śmieci.

#### § 5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na obszarze planu w związku z występowaniem Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia Rozporządzenia Wojewody Lubuskiego nr 3 z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie wprowadzenia zakazów na obszarach chronionego krajobrazu położonych na terenie województwa lubuskiego i nr 52 z dnia 20 lipca 2006 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
- 2) teren objęty planem położony jest w granicach obszaru NATURA 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH 08002 Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry i Obszar Dyrektywy Ptasiej PLBH 080005 Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry oraz obowiązują na nim przepisy art. 33 i 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92 poz. 880);
- 3) obowiązuje ochrona łągów wierzbowych, topolowych, olszowych i jesionowych;
- 4) obowiązuje ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 5) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko z wyjątkiem:
  - a) inwestycji infrastruktury technicznej;
  - b) inwestycji celu publicznego;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji zbierania odpadów, które wymagają zezwolenia na prowadzenie działalności oraz funkcji odzyskiwania i unieszkodliwiania odpadów;
- 7) obowiązuje zakaz wszelkich niwelacji terenu poza obrysem obiektów;
- 8) ogranicza się do niezbędnego minimum ingerencji w linię brzegową rzeki Obry - do terenów ZP - 1, ZP - 2 oraz dopuszczonych niezbędnych jazów i zastawek zawiązanych ze zbiornikami wodnymi, w oparciu o uzgodnienia projektu budowlanego w zakresie planu zagospodarowania terenu z właściwym organem ochrony przyrody;
- 9) ogranicza się wycinkę drzew do wycinki pojedynczych drzew ze względów sanitarno - zdrowotnych w terenach plażowo – kąpieliskowych i uzasadnionych budowlami wodnymi, w oparciu o uzgodnienia projektu budowlanego w zakresie planu zagospodarowania terenu z właściwym organem ochrony przyrody;
- 10) obowiązuje wykonywanie prac ziemnych związanych z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego w pobliżu drzew w sposób nie szkodzący drzewom;
- 11) wyznacza się tereny biologicznie czynne nieprzeznaczone pod zainwestowanie, obejmujące m. in. tereny rolnicze bez zabudowy oraz tereny leśne;
- 12) ustala się uzupełnienie zieleni poprzez:
  - a) wprowadzenie zieleni urządzonej o funkcji izolacyjno - krajobrazowej wzdłuż drogi powiatowej;
  - b) ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na minimum 50% w obrębie działek budowlanych.

#### § 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 terenach oznaczonych w załączniku nr 1 jako rejon lokalizacji stanowiska archeologicznego, które nie jest obiektem zabytkowym i obiektem ewidencji gminnej, obowiązuje poprzedzenie wszelkich prac wcześniejszymi badaniami archeologicznymi w formie wyprzedzających badań wykopaliskowych, na które należy uzyskać pozwolenie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) przy napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV ustala się:
  - a) zakaz zabudowy i nasadzeń drzew w odległości 3,0 m od skrajnego przewodu tej linii;
  - b) zapewnienie swobodnego dojazdu do linii elektroenergetycznej 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;
- 3) w pasie szerokości 100,0 m od linii brzegowej Obry, obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych określony w przepisach szczególnych;
- 4) w sąsiedztwie rowów, Obry obowiązują ograniczenia określone w przepisach szczególnych.

**§ 8.** Ustala się w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych rzeki Obry i drogi powiatowej położonych przy granicy planu oraz dopuszczonych w obszarze planu terenów publicznych ZP - 1, ZP - 2:

- 1) zakaz umieszczania ogrodzeń betonowych i żelbetowych przy granicy z wymienionymi terenami;
- 2) w przypadku umieszczania reklam na ogrodzeniach ich górna krawędź nie może przekraczać wysokości ogrodzenia;
- 3) przy granicy z terenem drogi powiatowej dopuszcza się realizację urządzeń technicznych;
- 4) warunki Rozdziału 3.

**§ 9.** W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) obowiązuje minimalna powierzchnia działki wynosząca 1200 m<sup>2</sup> i poniższe warunki:
  - a) co najmniej 80 m<sup>2</sup> na użytkownika usługi hotelarskiej;
  - b) szerokość krótszego boku działki co najmniej 22,0 m, jeżeli nie stanowi ona domknięcia obrysu terenu lub preferowanego w załączniku nr 1 podziału, z wyjątkiem działek określonych w pkt 2;
- 2) inne niż wymienione w pkt 1 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 m<sup>2</sup>), przepompownia ścieków;
- 3) dopuszcza się inny niż preferowany i oznaczony w załączniku nr 1 podział obszaru z warunkami:
  - a) zachowania minimalnej powierzchni działek zgodnie z punktem 1;
  - b) zapewnienia wewnętrznym drogom szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 5,5 m w przypadku dojazdu do maksymalnie 3 działek i co najmniej 8,0 m szerokości dla dojazdu do większej niż wymieniona liczba działek oraz odpowiedniego placu manewrowego uwzględniającego warunki przeciwpożarowe;
  - c) wydzielenia granic boków działek rekreacji indywidualnej w stosunku do granicy terenu Wr – 2 prostopadłego lub równoległego z tolerancją  $\pm 50$ .

**§ 10.** Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

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

- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w inny niż wymieniony w pkt 1 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;
- 3) ustala się zachowanie rowów melioracyjnych na terenach Wr - 2 oraz Wr - 3 i dopuszczenie przebudowy na Wr - 1 na odcinku 50,0 m, przy podziale terenu U – 2 na działki rekreacji indywidualnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę:
  - a) obowiązuje budowa sieci wodociągowej z zapewnieniem zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe (z umieszczeniem hydrantów montowanych na sieci wodociągowej) 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 sytuowaniem 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) przed odprowadzeniem do gruntu wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych obowiązuje podczyszczenie wód ze związków ropopochodnych wg przepisów szczególnych;
  - d) w granicach działek rekreacji indywidualnej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz siedliska rolniczego dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych 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 zaopatrzenie 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 zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników na gaz płynny, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną (dla orientacyjnej mocy do ok. 500 kW):
  - a) z istniejącej stacji transformatorowej nasłupowej 15/0,4 kV umieszczonej poza obszarem planu;
  - b) z planowanej stacji elektroenergetycznej w jednym z terenów U – 1, U - 2;
  - c) z zasilaniem planowanej stacji linią elektroenergetyczną 15 kV wyprowadzoną z istniejącej sieci 15 kV;
  - d) z dopuszczeniem skablowania linii napowietrznych 15 kV na warunkach zarządcy sieci elektroenergetycznej;
  - e) z zasilaniem odbiorców energii elektrycznej liniami doziemnymi wyprowadzonymi z planowanej i istniejącej poza granicami planu stacji;
  - f) z warunkami §7 pkt 1;
- 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 z zasilaniem energią elektryczną, gazem i innymi paliwami o emisji nie powodującej przekroczenia dopuszczalnych poziomów, określonych w przepisach odrębnych;
- 11) komunikacja:
- a) obsługę terenu zapewniają drogi wewnętrzne KW;
  - b) wyklucza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych bezpośrednio z drogi powiatowej (poza granicami planu);
  - c) powiązanie z układem komunikacyjnym - z drogą powiatową (poza granicami planu) ze zjazdu publicznego na KW - 1 w skorygowanych granicach;
  - d) dopuszcza się korekty układu komunikacyjnego na podstawie projektów technicznych budowy i przebudowy dróg w tym budowę skrzyżowania zwykłego w miejscu wymienionego zjazdu i poszerzenie drogi KW - 1 umożliwiające przez wycofanie w głąb działek linii zabudowy i zmianę kategorii na drogę publiczną;
  - e) dopuszcza się dodatkowy zjazd indywidualny lub publiczny z drogi powiatowej (poza granicami planu) na teren U - 2, w rejonie oznaczonym w załączniku nr 1 według przepisów szczegółowych;
  - f) obowiązuje parkowanie i garażowanie pojazdów w obrębie własnych posesji z zapewnieniem:
    - co najmniej dwóch miejsc postojowych lub garażowych dla działki rekreacji indywidualnej, rolniczej;
    - co najmniej jednego miejsca postojowego na 25 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług handlu;
    - co najmniej jednego miejsca postojowego na 4 miejsca konsumpcyjne przy usługach gastronomii;
    - co najmniej 1 miejsca parkingowego na 2 miejsca noclegowe w obiektach hotelarskich;
  - g) obowiązuje powiązanie ze szlakiem turystyki wodnej rzeki Obry w miejscu cumowania na terenie ZP - 1 i dopuszczonym na terenie ZP - 2;
  - h) dopuszcza się ścieżkę rowerową na terenach U - 1 oraz U - 2 wg odrębnych regulacji z połączeniem z terenami przywodnymi ZP - 1, ZP - 2;
  - i) dopuszcza się ciągi piesze na terenach przywodnych;
- 12) telekomunikacja: ustala się budowę kablowych linii telekomunikacyjnych i innych obiektów, po uzgodnieniu z administratorem sieci i z uwzględnieniem warunków §5 pkt 1 oraz przepisów odrębnych z zakresu łączności publicznej.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 11.** 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami U - 1, U - 2 , U - 3 o przeznaczeniu usługowym takim, jak:

- 1) obiekty hotelarskie o ilości miejsc noclegowych mniejszej niż 100 na każdym z terenów, rekreacji indywidualnej oraz stancji wodnej (na terenie U - 3);
- 2) gastronomia;
- 3) handel o powierzchni do 400 m<sup>2</sup> w tym centrum ogrodnicze do 100 miejsc parkingowych na terenie U - 2;
- 4) obiekty wystawowe i ekspozycji;
- 5) ośrodek opiekuńczy do 100 miejsc na terenie U – 2.

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

3. W zakresie ochrony środowiska:

- a) obowiązują warunki §5,
- b) obowiązuje zachowanie drzewostanu;

c) obowiązuje wprowadzenie zieleni urządzonej przy granicy zachodniej na terenie U - 1 oraz na U - 2 w dostosowaniu do siedlisk rodzinnych.

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

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów obowiązują warunki ustalone w §7.

6. Obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustalone w §8.

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

- 1) współczynnik trwałego zainwestowania mniejszy niż 50%;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone w załączniku nr 1;
- 3) zakaz umieszczania budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy z działką, do której nie posiada się prawa dysponowania;
- 4) na terenach U - 1 oraz U - 2 przy drodze powiatowej szerokość frontów budynków do 50,0 m;
- 5) wysokości budynków mniejsze niż 15,0 m, w zabudowie rekreacji indywidualnej od 7,0 m do 11,0 m, a dominant zgodnie z punktem 12;
- 6) ustawienie budynków głównych (mieszkalnych i usługowych) i głównych kalenic tych budynków na osi wschód – zachód z dopuszczeniem odchylenia 50°;
- 7) ustawienie budynków gospodarczych prostopadle lub równolegle do budynku głównego;
- 8) nachylenie połaci dachowych pod kątem od 250 do 450°;
- 9) dachy wielospadowe;
- 10) w pokryciach dachowych materiały w ciemnych odcieniach brązu, czerwieni lub szarego;
- 11) doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi, a lukarnami i wystawkami na powierzchni mniejszej niż ¼ połaci dachowej;
- 12) w miejscach oznaczonych jako rejon lokalizacji dominanty umieszczenie budowli o indywidualnej wysokości do 20,0 m połączonej z budynkiem i o rzucie mniejszym niż 10% powierzchni zabudowy tego budynku;
- 13) wykluczenie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,6 m.

8. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują warunki §9;
- 2) przy podziale terenu U – 2 na działki rekreacji indywidualnej dopuszcza się zmianę granicy z terenem Wr - 1 na odcinku ca 50,0 m ± 10%.

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

**§ 12.** 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami U,R,M - 1, U,R,M - 2 o dopuszczonych poza rolniczymi i rybackimi funkcjach:

1) usługowych związanych z obsługą szlaku wodnego:

- a) z obiektami hotelarskimi, gastronomicznymi, handlowymi do 400 m<sup>2</sup> lokalizowanymi w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy;
- b) z sezonowymi miejscami biwakowania wyposażonymi w system przenośnych toalet przesłoniętych trwałymi nasadzeniami krzewów i drzew w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy całorocznej;

2) usługowych hotelarskich i edukacyjnych:

- a) z zabudową noclegową, salami konferencyjnymi, wystawowymi w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy;
- b) z obiektami związanymi z ochroną przyrody jak: ścieżka przyrodnicza, kładki, pomosty widokowe, wieże i punkty widokowe, elementy małej architektury;
- c) z polem biwakowym dla nie więcej niż 20 osób zlokalizowanym przy zabudowie całorocznej;

- 3) rekreacji indywidualnej na fragmencie oznaczonym jako preferowane granice działek budowlanych.
2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zasady określone w §4.
3. W zakresie ochrony środowiska:
- 1) obowiązują warunki §5,
- 2) przedpreobowiązuje zakaz niwelacji terenu poza obrysem obiektów;
- 3) obowiązuje zakaz zmiany użytkowania użytków zielonych na użytkowanie płużne;
- 4) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych wielofunkcyjnych: retencyjnych, i hodowlanych oraz uwzględniających:
- a) ukształtowanie terenu;
- b) odsunięcie grobli na odległość umożliwiającą pozostawienie odcinka brzegu Obry w stanie naturalnym;
- c) ukształtowanie grobli umożliwiające dopuszczenie ciągu pieszego łączącego tereny ZP -1 i ZP - 2 (jeśli przepisy szczególne dopuszczają ciąg);
- 5) dopuszcza się zalesienie, zadrzewienie uwzględniające gatunki rodzime i z zapewnieniem przebiegu wymienionego pkt 4 w lit. c ciągu pieszego.
4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązują warunki §6.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów obowiązują warunki ustalone w §7 pkt 2, 3, 4.
6. Obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustalone w § 8 pkt 1, 2.
7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) okalizowanie zabudowy w obszarze oznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy za wyjątkiem obiektów rolniczych i rybackich służących racjonalnej gospodarce rolnej lub rybackiej, które mogą być zlokalizowane w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Obry przy zachowaniu warunków wymienionych w ust. 3 pkt 2, pkt 4 i z odsunięciem od wód otwartych i lasu wg przepisów szczególnych;
- 2) zakaz umieszczania budynków na granicy działki;
- 3) typ zabudowy w układzie wolnostojącym lub zespół budynków, dla funkcji gospodarczej i inwentarskiej, rybackiej o charakterze typowym dla obiektów produkcyjnych, dla funkcji mieszkalnej z zastosowaniem elementów współgrających z pozostałymi obiektami z dopuszczalnym podkreśleniem odrębności poprzez stosowanie dodatkowych elementów architektonicznych (koszy, naczółków, werand, ogrodów zimowych);
- 4) wysokość budynków mniejsza niż 11,0 m;
- 5) ustawienie budynków głównych i głównych kalenic dachów zorientowanych wschód – zachód z dopuszczeniem na U,R,M - 2 w oznaczonym terenie zabudowy rekreacji indywidualnej usytuowania prostopadłego do drogi wewnętrznej;
- 6) usytuowanie budynków gospodarczych prostopadłe lub równoległe do budynków głównych;
- 7) kształt dachów: symetryczne, dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 300 do 450;
- 8) doświetlenie poddaszy:
- a) oknami w ścianie budynku i połaciowymi;
- b) lukarnami i wystawkami zajmującymi powierzchnię mniejszą niż ¼ połaci dachowej;
- 9) kolor dachów: czerwony lub brązowy;
- 10) materiał pokrycia dachów: dachówka, dopuszczona blacho lub papodachówka;
- 11) dopuszczenie, o ile przepisy szczególne tego nie zabraniają, wyznaczenia łowisk przy granicy z terenami ZP - 1 oraz ZP - 2;
- 12) zapewnienie współczynnika trwałego zainwestowania mniejszego niż 50%;

- 13) dopuszczenie rozbieralnego zadaszenia z dachem dwuspadowym o nieprzekraczalnych wymiarach w rzucie 20,0 m x 10,0 m przy granicy z terenem ZP - 1;
- 14) wykluczenie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,6 m.

8. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości.

1) obowiązują warunki § 9;

2) w granicach preferowanych podziałów na działki budowlane dopuszcza się wyznaczenie działek rekreacji indywidualnej.

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

**§ 13.** 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolami R,W przeznaczany pod funkcje rolnicze, rybackie, ochronne.

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

3. W zakresie ochrony środowiska:

1) obowiązują warunki §5;

2) obowiązuje zakaz zmiany użytkowania użytków zielonych na użytkowanie płużne;

3) dopuszcza się realizację zbiornika wodnego wielofunkcyjnego: retencyjnego, hodowlanego uwzględniającego:

a) odsunięcie grobli na odległość umożliwiającą pozostawienie odcinka brzegu Obry w stanie naturalnym (jeśli wymagają tego przepisy szczególne);

b) kształtowanie grobli umożliwiające dopuszczenie ciągu pieszego (jeśli przepisy szczególne dopuszczają ciąg).

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

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów obowiązują §7 pkt 3, 4.

6. Obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej określone w § 8 pkt. 1, 2.

7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy - ustala się zakaz zabudowy z dopuszczeniem urządzeń wodnych związanych:

a) ze zbiornikiem wodnym o funkcjach retencyjnych, stawu rybnego wykorzystującym ukształtowanie terenu;

b) z łowiskami przy granicy z terenami ZP - 1 oraz ZP - 2 o ile przepisy szczególne tego nie zabraniają.

8. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości - obowiązują wielkości działek i warunek dostępu do drogi publicznej według przepisów szczególnych.

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

**§ 14.** 1. Na terenie oznaczonym w załączniku nr 1 symbolem ZP - 1, ZP - 2 ustala się przeznaczenie pod funkcje rekreacyjne o charakterze komercyjnym lub publicznym z urządzeniami wodnymi i dostępu do wód publicznych.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zasady określone w §4 pkt 2 lit. a.

3. W zakresie ochrony środowiska obowiązują warunki §5 pkt 1, 2, 8, 10.

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

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów obowiązują warunki ustalone w §7 pkt 3, 4.

6. Obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustalone w §8 pkt 1, 2.

7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się, pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego i o ile przepisy szczególne tego nie zabraniają, lokalizację:

- a) nabrzeża do cumowania niewielkich jednostek pływających na terenie ZP - 2;
  - b) przystani na terenie ZP - 2;
  - c) ogólnodostępnego kąpieliska z miejscem do plażowania o nawierzchni piaszczystej i trawiastej w terenie przyrodnym dla nie więcej niż 40 użytkowników, przystosowanie linii brzegowej Obry do celów kąpielowych na długości do 20,0 m;
  - d) urządzenia służącego do dokonywania okresowych przewozów międzybrzegowych dla wielkości granicznej 20 użytkowników na terenie ZP - 2;
- 2) wprowadza się zakaz stosowania betonowych konstrukcji monolitycznych w realizacji kąpielisk, przystani i nabrzeża;
- 3) ogranicza się wysokość budowanych nabrzeży w dostosowaniu do funkcji terenu przyległego lecz nie wyżej niż 0,5 m powyżej poziomu terenu przyległego jeśli nie pozostaje to w sprzeczności z przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się schodkowe ukształtowanie brzegu kąpieliska z ewentualną rozbieralną drewnianą konstrukcją nabrzeża.
8. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości obowiązuje zakaz podziału z dopuszczeniem podziału terenu ZP - 1 po linii stanowiącej przedłużenie południowej granicy KX - 2.

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

**§ 15.** 1. Wyznacza się teren o symbolu R,ZL,ML, na którym dopuszcza się:

- 1) przeznaczenie na powiększenie działek rekreacji indywidualnej z wprowadzeniem zieleni urządzonej i z zakazem zabudowy rekreacyjnej terenu;
  - 2) przeznaczenie pod zalesienie gatunkami rodzimymi;
  - 3) pozostawienie w użytkowaniu rolniczym.
2. W zakresie ochrony środowiska obowiązują warunki §5 pkt 1, 2, 3, 5, 9,10,12.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązują warunki §6 pkt 1.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów obowiązują warunki §7 pkt 3, 4.
5. Obowiązują dla zabudowy rolniczej lub rybackiej warunki § 12 ust. 7 pkt 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10.
6. Dopuszcza się podział na działki dla powiększenia działek rekreacji indywidualnej zlokalizowanych w terenie U - 3.
7. Obowiązuje dostęp do drogi przez KX lub przez działki rekreacji indywidualnej.

**§ 16.** 1. Na terenach oznaczonych symbolami ZL - 1, ZL - 2, ZL - 3 utrzymuje się istniejące uprawy leśne.

- 2. Dopuszcza się uzupełnienie zadrzewień w dostosowaniu do istniejących gatunków drzew z zagospodarowaniem zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3. Teren ZL - 3 z łągami wierzbowymi, topolowymi, olszowymi i jesionowymi podlega ochronie.
- 4. Na terenach ZL - 1 oraz ZL - 2 dopuszcza się usytuowanie obiektów turystycznego zagospodarowania lasu jak: osłony przeciwdeszczowe, stoły i ławy oraz kosze na odpadki.
- 5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązują warunki §6.
- 6. Dopuszcza się podział terenu na działki o wielkości i w sposób określony przepisami szczególnymi z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej.

**§ 17.** 1. Na terenach oznaczonych symbolami Wr - 1, Wr - 2, Wr - 3 utrzymuje się, z zastrzeżeniem ustępu 2, rowy otwarte na działkach wydzielonych, na których:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) obowiązuje zakaz zadrzewiania i zakrzewiania;

- 3) dopuszcza się przekraczanie terenu siecią i urządzeniami infrastruktury technicznej w przejściach i przejazdach oraz w przecisku pod rowami;
- 4) dopuszcza się wykonanie kładek, przejść nad rowami z utrzymaniem ich przepustowości dla powiązania funkcjonalnego terenów i o ile przepisy szczególne tego nie zabraniają;
- 5) dopuszcza się wprowadzanie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych.

2. Dopuszcza się podział Wr - 1 i zmianę przebiegu na odcinku 50,0 m związaną z zapewnieniem dojazdu z drogi KW - 2.

**§ 18.** 1. Na terenach oznaczonych symbolami KW - 1, KW - 2, KW - 3:

- 1) utrzymuje się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne;
- 2) w KW - 1 dopuszcza się korekty w oparciu o projekty techniczne budowy drogi i poszerzenia w liniach rozgraniczających o nie więcej niż 6,0 m, przy wprowadzeniu zbiorczych systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych;
- 3) w KW - 1 dopuszcza się prowadzenie ścieżki rowerowej;
- 4) dopuszcza się wyłącznie budowę dróg o przepuszczalnej nawierzchni jezdni z materiałów naturalnych nieprzetworzonych;
- 5) nie ogranicza się lokalizowania zjazdów;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym;

**§ 19.** 1. Na terenach oznaczonych w załączniku nr 1 symbolem KX - 1, KX - 2 przy wykorzystaniu istniejącej nawierzchni gruntowej wyznacza się ścieżkę pieszo – rowerową:

- 1) o szerokości w liniach rozgraniczenia 2,40 m;
- 2) z nawierzchnią gruntową ulepszoną;
- 3) z dopuszczonymi sieciami uzbrojenia technicznego.

#### **Rozdział 4. Postanowienia końcowe.**

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

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciela.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Józef Pihan**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/32/2011

Rady Miejskiej w Trzcielu

z dnia 31 marca 2011 r.

Zalacznik1.JPG

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TRZCIEL OBRĘB  
JASIENIEC**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/32/2011  
Rady Miejskiej w Trzcielu  
z dnia 31 marca 2011 r.

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

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Jasieniec, wyłożonego do wglądu publicznego wraz z prognozą w dniach od 3 do 24 stycznia br. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 8 lutego br., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/32/2011  
Rady Miejskiej w Trzcielu  
z dnia 31 marca 2011 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad finansowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jasieniec.**

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 obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w okresie prognozy nie występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

**§ 2.** Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały dotyczą dróg wewnętrznych a więc będą finansowane ze środków pozabudżetowych, z udziałem inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji, a także właścicieli nieruchomości.