



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia środa, 19 września 2018 r.

Poz. 2108

UCHWAŁA NR XLIV/343/2018 RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU

z dnia 13 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Rybojady i Jasieniec, gmina Trzciel.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496 i 1544) zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Trzciel Nr XXVIII/217/2017 z dnia 20 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Rybojady i Jasieniec, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, iż nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciel uchwalonego uchwałą Nr XIV/126/00 z dnia 25 lutego 2000 r. (zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Trzciel Nr XXX/241/2009 z dnia 27 sierpnia 2009 r., Nr IV/25/2015 z dnia 29 stycznia 2015 r. i Nr VIII/45/2015 z dnia 29 maja 2015 r.).

2. Plan obejmuje teren w obrębie Rybojady (*fragment działki leśnej o nr ewidencyjnym 2025/1*) i teren w obrębie Jasieniec (*działka zabudowana o nr ewidencyjnym 3*) w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

3. Teren ograniczony jest:

- 1) od północnego zachodu terenem drogi gminnej;
- 2) od północy i wschodu terenami leśnymi;
- 3) od południowego zachodu terenem drogi wojewódzkiej.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 z wyrysem 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.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i symbole literowe przeznaczenia terenu;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) strefa techniczna linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 4) wielkości wymiarowe.

6. Oznaczenia nie wymienione w § 1 ust. 5 mają charakter informacyjny.

7. Ze względu na brak potrzeby regulacji lub brak występowania obiektu w obszarze planu, nie ustalano:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) obiektów dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych innych niż określone w § 11;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) granic pomników zabytki oraz ich stref ochronnych;
- 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 2. Ilekcrc jest mowa o:

- 1) przepisach szczegrcłnych - nalezy przez to rozumiec obowiazujace przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) terenie - nalezy przez to rozumiec wydzielony liniami rozgraniczajacymi obszar o rrcznym przeznaczeniu lub rrcznych zasadach zagospodarowania, oznaczony odpowiednim symbolem;
- 3) liniach rozgraniczajacych - nalezy przez to rozumiec linie oddzielajace tereny o rrcznym przeznaczeniu lub rrcznych zasadach zagospodarowania;
- 4) zieleni urzadzanej - nalezy przez to rozumiec zrccznicowanq gatunkowo zieleń wysokq i niskq, pokrywajqcq ukszaltowane powierzchnie;
- 5) wysokościz zabudowy – nalezy przez to rozumiec parametr określajqcq wymiar:
 - a) budynku, namiotu - mierzony od poziomu terenu przy najniżej położonym grcównym wejściu, do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych lub łukowych, do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich,
 - b) wiaty - od najniższego poziomu terenu w rzucie wiaty, do najwyższego punktu dachu,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - nalezy przez to rozumiec linię, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy nadziemnej, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona takich elementów jak schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturq technicznq i obsługi komunikacji;

- b) dopuszcza się wysunięcie takich elementów jak gzymsy, zadaszenia w tym wiaty, fragmenty dachu na odległość do 1,0 m;
- 7) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 8) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć parametr określony w procentach będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki do jej powierzchni.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wysokości:
 - a) urządzeń związanych z zabezpieczeniem przeciwpożarowym i obiektów telekomunikacyjnych dla których ustala się wysokość poniżej 50,0 m;
 - b) budynków, wiat, namiotów i budowli do 17,0 m;
- 2) zakaz montowania na dachach urządzeń o wysokości łącznie z konstrukcją przekraczającej 2,0 m, z wyłączeniem obiektów telekomunikacyjnych, dla których obowiązują przepisy szczególne;
- 3) pokrycie dachów ciemne i w kolorze czerwieni;
- 4) zróżnicowanie gatunków i wysokości zieleni;
- 5) ażurowe ogrodzenia z dopuszczeniem żywopłotu zimozielonego;
- 6) warunki § 8 pkt 3 i pkt 4 oraz § 11 ust. 2.

§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) obowiązuje, po dokonaniu odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt w trakcie prac ziemnych, zastosowanie przepisów szczególnych;
- 4) obowiązuje wprowadzenie zieleni z preferencją gatunków rodzimych na wszystkich terenach nieutwardzonych oraz zachowanie i zabezpieczenie przed uszkodzeniami w miarę możliwości istniejącego drzewostanu i wykonywanie niezbędnych prac związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni;
- 5) tereny U i ZP podlegają ochronie akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi jako tereny mieszkaniowo - usługowe i rekreacyjne;
- 6) w granicach obrębu Rybojady występuje otulina Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, dla której obowiązują przepisy odrębne określone w planie ochrony;
- 7) obszar objęty planem obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: „Sulęcín-Międzyrzecz” nr 15/97/p z dnia 28.04.1997 r. – ważna do dnia 28.04.2020 r.

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - w przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie występują zakazy, nakazy i ograniczenia inne niż związane z położeniem na terenie otuliny Pszczewskiego Parku Krajobrazowego.

§ 7. Nie określa się innych, niż dotychczasowe, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poza urządzeniami zaplecza budów w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy.

§ 8. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) każdą powstałą w wyniku podziału działkę, stanowiącą odrębną nieruchomość, należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 2) dla powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg;
- 3) określa się:
 - a) minimalną powierzchnię działki 3400 m²;
 - b) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki 59 m;
- 4) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do granicy terenu drogi gminnej (położonej poza granicami planu) w przedziale od 65° do 75°.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej o szerokości 5,0 m od osi linii obowiązuje zakaz realizacji:
 - a) obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci;
 - b) obiektów małej architektury wymagających fundamentowania;
 - c) placu zabaw i boiska rekreacyjnego;
 - d) trwałych nasadzeń (drzew);
- 2) w przestrzeniach nad ciągami infrastruktury obowiązuje odsunięcie trwałych nasadzeń drzew na odległości uzależnione od systemu korzeniowego drzew oraz rodzaju sieci i urządzenia;
- 3) obowiązuje odsunięcie budynków od granicy z terenem leśnym, na odległość określoną przepisami szczególnymi.

§ 10. 1. Ustala się zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zgodnie z którymi:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) obowiązuje zasilanie z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu;
 - b) obowiązuje zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków:
 - a) obowiązuje odprowadzenie ścieków do indywidualnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - b) dopuszcza się, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej, utrzymanie osadnika na ścieki;
- 3) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - a) w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej posesji w tym z nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 0,1 ha w zbiorniku i z obowiązkiem podczyszczenia ze związków ropopochodnych na działce inwestora i z zapewnieniem odbioru osadów z separatorów wraz z ich unieszkodliwieniem przez specjalistyczne jednostki według przepisów szczególnych;
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w granicach własnej działki z zachowaniem retencji terenowej;
- 4) w zaopatrzeniu w energię elektryczną:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV (zlokalizowanej poza obszarem planu);
 - b) zasilanie liniami doziemnymi 0,4 kV;

- c) ochrona linii 15 kV według § 9 pkt 1;
- d) dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł zlokalizowanych w obszarze planu o mocy mniejszej niż 100 kW z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 5) w zaopatrzeniu w ciepło:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne instalacje zasilane energią elektryczną, gazem i innymi paliwami w tym z ekologicznych źródeł energii, o emisji nie powodującej przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych;
 - b) przy realizacji sieci gazowej zaopatrzenie z grupowego systemu;
- 6) w gospodarce odpadami obowiązuje gromadzenie, segregacja i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie i przepisami szczególnymi;
- 7) w zakresie telekomunikacji:
 - a) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej według ustaleń planu zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - b) dopuszcza się sieci, w tym światłowodowe.

2. Sieci uzbrojenia terenu obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego.

3. W zakresie komunikacji:

- 1) obowiązuje powiązanie z układem zewnętrznym z publiczną drogą wojewódzką (zlokalizowaną poza planem przy granicy południowo zachodniej) - przez drogę gminną (zlokalizowaną poza planem przy granicy północno zachodniej);
- 2) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg minimalnych wskaźników, określonych zgodnie z przepisami odrębnymi dla minimalnego wskaźnika 1 miejsca postojowego na 2 pokoje pensjonariuszy/użytkowników ośrodka.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 11. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem U, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowo - mieszkaniowa (*istniejący dom opieki*);
- 2) uzupełniające - związane z wykorzystaniem terenu (dojścia, dojazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca na pojemniki na odpady komunalne, miejsca postojowe, zieleń urządzona).

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- 1) 5,0 m od granicy drogi gminnej;
- 2) 7,0 m od granicy drogi wojewódzkiej określoną w linii elewacji istniejącego budynku;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków, namiotów i wiat bezpośrednio przy granicy z terenem oznaczonym symbolem ZP.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,02;
 - b) maksymalny 0,80;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%;
- 3) wysokość budynków, namiotów i wiat według § 3 pkt 1 i pkt 2;
- 4) ustawienie kalenic dachów prostopadłe lub równoległe do granicy południowo zachodniej (do granicy terenu drogi wojewódzkiej);
- 5) geometrię dachów:

- a) wielospadowe (w tym dwuspadowe), pulpitowe według warunków określonych w lit. c tiret trzecie oraz dowolne w przypadku wiat i namiotów;
- b) długość głównej kalenicy większa niż 1/2 długości budynku;
- c) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - od 30° do 50° w budynkach głównych;
 - od 15° do 50° a w budynkach gospodarczych i wiatach;
 - poniżej 10° nad wystawkami, lukarnami, wejściami do budynków, tarasami, pomieszczeniami ogrodów zimowych i w budynku istniejącym;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%;
- 7) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) powierzchnię działki 0,7200 ha, szerokość frontu 75 m.

4. Dojazd z drogi gminnej (położonej poza granicami planu).

§ 12. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem ZP przeznaczony pod zieleń urządzoną z urządzeniami rekreacyjnymi.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakaz:

- a) zabudowy z wyłączeniem obiektów określonych w pkt 2;
- b) lokalizacji parkingów i miejsc postojowych;

2) dopuszczenie:

a) obiektów do rekreacji:

- ścieżki o łącznej powierzchni do 15% terenu, o nawierzchni utwardzonej, przepuszczalnej oraz o szerokości minimalnej 2,0 m;
- urządzeń placu zabaw, siłowni;
- małego boiska;

b) wiat, namiotów i sezonowych obiektów:

- o wysokości określonej w § 3 pkt 1 lit. b;
- o powierzchni zadaszenia do 400 m²;

c) infrastruktury technicznej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni terenu.

3. Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczony w odległości 5,0 m od granicy z drogą gminną (położoną poza obszarem planu) określa dopuszczalny obszar usytuowania boiska i placu zabaw.

4. Obowiązuje powierzchnia i szerokość frontu działki 3400 m² i 59 m.

5. Dojazd z drogi gminnej (położonej poza granicą planu).

§ 13. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem ZL.

2. Utrzymuje się dotychczasowe leśne przeznaczenie terenu.

3. Dopuszcza się:

- 1) utrzymanie linii elektroenergetycznych z dopuszczeniem remontu i przebudowy;
- 2) budowę podziemnych linii kablowych w pasie technicznym nie przekraczającym 2,0 m bez wycinki drzew, nie planowanym do odnowienia lub zalesienia.

4. Utrzymuje się powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 80% powierzchni terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 14. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 15. Niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych, położonych w obrębie Rybojady, na cele określone w § 12 pkt 1 uchwały o łącznej powierzchni 3400 m², na które uzyskano zgodę Ministra Środowiska wyrażoną w decyzji ES.2210.71.2018.SS dnia 27 maja 2018 r.

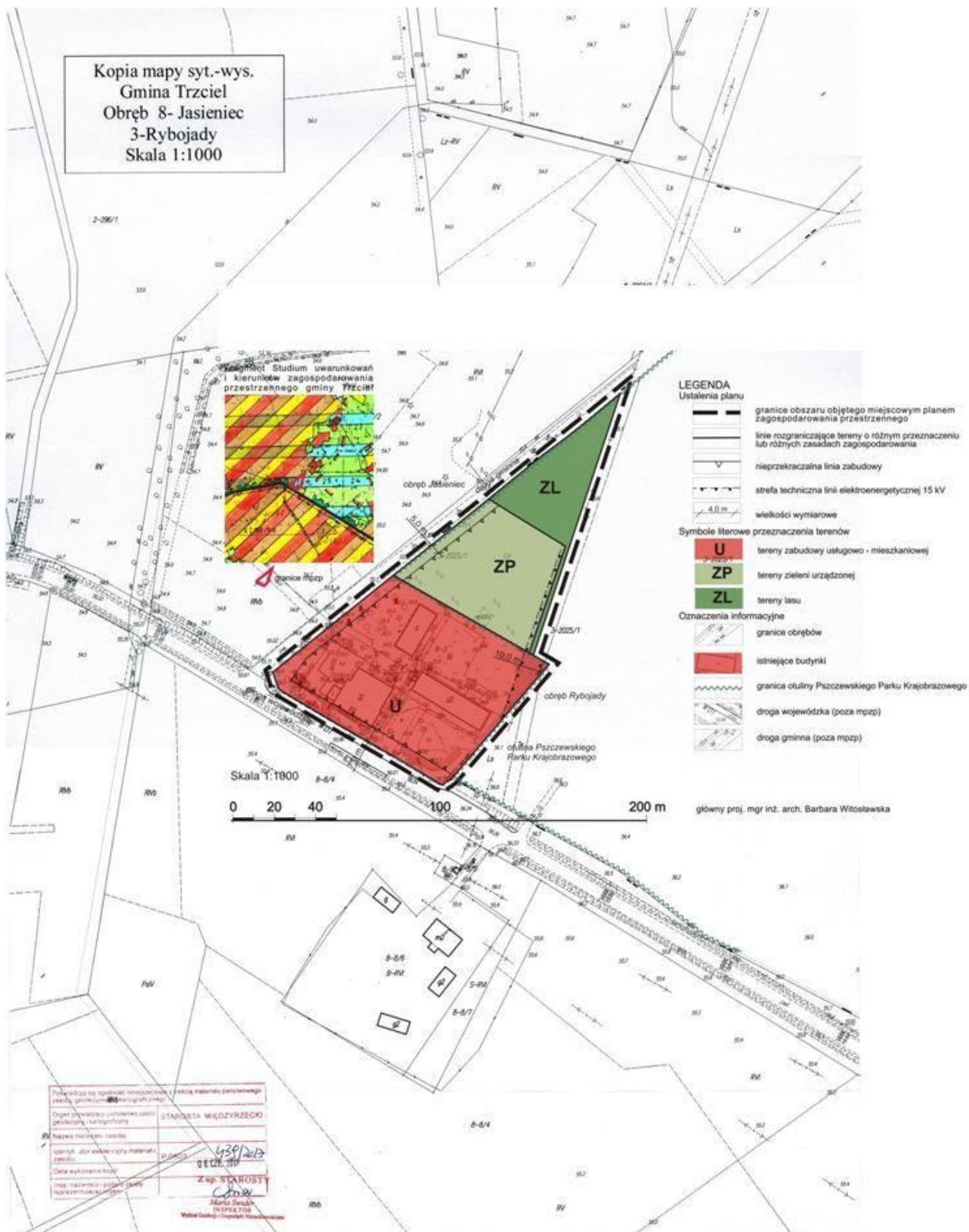
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciela.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jacek Marciniak

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XLIV/343/2018
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 13 września 2018 r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLIV/343/2018
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 13 września 2018 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego w obrębach Rybojady i Jasieniec, gmina Trzciel.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496 i 1544) Rada Miejska w Trzcielu stwierdza, że w terminie, o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy, nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLIV/343/2018
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 13 września 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad finansowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Rybojady i Jasieniec, gmina Trzciel.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496 i 1544) Rada Miejska w Trzcielu rozstrzyga co następuje:

§ 1. 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 2023 r., odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczegółowych z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania tych środków ze źródeł określonych w § 2.

§ 2. 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.