



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia poniedziałek, 26 listopada 2018 r.

Poz. 2712

UCHWAŁA NR XLVI/362/2018 RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU

z dnia 13 listopada 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jasieniec.

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 2018 r. poz. 1945.) zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Trzcielu Nr XXXI/227/2017 z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jasieniec, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jasieniec, 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 Trzcielu: 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 granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

3. Teren objęty planem graniczy:

- 1) od zachodu i południa z wewnętrznymi drogami gminnymi;
- 2) od północy z terenem rolniczym;
- 3) od wschodu z terenem wód otwartych (rzeka Obra).

4. 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.

§ 2. 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 określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania oznaczony odpowiednim symbolem;

3) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość mierzoną:

- a) w budynku od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich;
- b) w wiacie od najniższego poziomu terenu w rzucie wiaty do najwyższego punktu dachu;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy nadziemnej oraz wiat, przy czym:

- a) nie dotyczy ona takich elementów jak schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji;
- b) dopuszcza się wysunięcie takich elementów jak gzymsy, zadaszenia, fragmenty dachu, na odległość do 1,0 m poza tę linię;

5) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej, który określa się w procentach.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i symbole przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wielkości wymiarowe.

2. Obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych w związku z występowaniem:

- 1) Obszaru Dyrektywy Ptasiej PLB 080005 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” - Natura 2000;
- 2) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk PLH 080002 „Rynna Jezior Obrzańskich” - Natura 2000;
- 3) otuliny „Pszczewskiego Parku Krajobrazowego”;
- 4) obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”;
- 5) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:

- a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, ($p=10\%$);
- b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, ($p=1\%$).

3. Oznaczenia nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

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

- 1) granic, terenów lub obiektów podlegające ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oprócz zasad określonych w § 5;
- 5) obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oprócz zasady określonej w § 6 ust. 8;
- 6) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) 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) 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 – ze względu na brak takich terenów;
- 10) terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) pomników zagłady i ich stref ochronnych;
- 12) terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Rozdział 2.

Zasady ogólne

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, zgodnie z którymi:

- 1) w związku z występowaniem terenów zagrożonych powodzią obowiązuje:
 - a) zastosowanie rozwiązań umożliwiających demontaż obiektów w przypadku zagrożenia powodzią;
 - b) ochrona ukształtowania terenu z wyjątkiem terenu pod budynkami, miejscami postojowymi, boiskiem, kortem;
 - c) ograniczenie wysokości nabrzeża do 0,5 m powyżej poziomu terenu przyległego, w dostosowaniu do jego funkcji, jeśli nie pozostaje to w sprzeczności z przepisami szczególnymi;
- 2) ustala się:
 - a) wysokość budowli mniejszą niż 50,0 m;
 - b) wysokość budynków i wiat rekreacyjnych mniejszą niż 7,5 m;
 - c) ciemny kolor w pokryciach dachów budynków i wiat w odcieniach czerwieni lub brązu.

§ 6. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, zgodnie z którymi:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) obowiązują warunki wynikające z przepisów szczególnych dotyczące przyrodniczych obszarów chronionych i określone w planach ochrony;
- 3) obowiązuje zakaz przedsięwzięć, które utrudniałyby administratorowi cieku prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych;
- 4) obowiązują zakaz sadzenia drzew i krzewów oraz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy z rzeką Obrą oraz przepisy szczególne związane z występowaniem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 5) w celu zachowania ciągłości korytarza ekologicznego obowiązuje zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni nieutwardzonych i niezabudowanych z uwzględnieniem ograniczeń punktu 4.

2. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) obowiązuje zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje instalowanie urządzeń (separatorów i osadników) oczyszczających wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych nawierzchni miejsc postojowych wg przepisów szczególnych;
- 3) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody gruntowe;
- 4) obowiązują przepisy szczególne na terenach:
 - a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
 - b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);

5) fragment terenu w granicach oznaczonych w załączniku nr 1 znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się segregację, gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie, z wyposażeniem w miejsce przygotowane do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się realizacji funkcji związanych ze składowaniem i utylizacją lub przetwarzaniem odpadów.

4. W zakresie ochrony przed hałasem - teren ZP/U podlega ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami - obowiązuje stosowanie w celach grzewczych technologii, urządzeń i paliw gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych.

6. Obowiązuje ograniczenie oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń planu do niepowodującego przekroczenia standardów jakości środowiska (w tym z zakresu emisji zanieczyszczeń powietrza, pól elektromagnetycznych, hałasu), określonych przepisami odrębnymi, poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny.

7. Obszar planu obejmuje koncesja „Wolsztyn-Nowy Tomysł” nr 26/96/p z dnia 23.05.1996 r. ważna do dnia 23.05.2020 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

8. W zakresie 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.

§ 7. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z którymi:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki 1500 m², a dla komunikacji 25,0 m²;
- 2) ustala się minimalny front działki 25,0 m, który nie dotyczy terenów komunikacji;
- 3) nie określa się parametru dotyczącego maksymalnej szerokości frontu działki;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek do granicy z drogą wewnętrzną (poza granicami planu) od 80° do 100°.

§ 8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, które dotyczą obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) posadowienie obiektów budowlanych i zagospodarowanie terenu według przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania małej użytkowej architektury przystosowanej do demontażu według przepisów odrębnych.

§ 9. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zgodnie z którymi:

- 1) sieci uzbrojenia terenu obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 2) obowiązuje budowa infrastruktury z zachowaniem stref technicznych i odległości od pozostałych elementów uzbrojenia, od budowli, budynków i elementów zagospodarowania, zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym dotyczącymi zagrożenia powodziowego, i ustaleniami planu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) obowiązuje zasilanie z sieci wodociągowej zaopatrywanej z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu;
 - b) dopuszcza się, w przypadku braku sieci dostarczającej wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, zaopatrzenie ze studni indywidualnej, dla której obowiązują warunki określone przepisami szczególnymi odpowiednie dla poboru wody i rozmieszczenia innych obiektów;

- c) obowiązuje przyłączenie obiektów budowlanych do sieci po jej wybudowaniu;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) obowiązuje odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, z oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną poza obszarem planu;
 - b) dopuszcza się, z uwzględnieniem warunków planu określonych w § 10 punkcie 2, do czasu budowy systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnym zbiorniku bezodpływowym z obowiązkiem przyłączenia obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej, po jej wybudowaniu;
 - c) obowiązuje zakaz budowy przydomowej oczyszczalni;
- 5) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed wpływem wód opadowych;
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód z połąci dachowych do gruntu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) obowiązuje zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 15/0,4kV zlokalizowanych poza granicami planu;
 - b) dopuszcza się zasilanie z systemów fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w oparciu o indywidualne instalacje z zasilaniem energią elektryczną, gazem i innymi paliwami, zapewniające wysoką sprawność energetyczną, ograniczenie emisji zanieczyszczeń do nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach szczególnych;
 - b) przy stosowaniu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyklucza się instalacje wykorzystujące siłę wiatru i stanowiące zagrożenie dla wód oraz o mocy większej niż 100 kW;
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz - zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników, w przypadku realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w gaz z tej sieci;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje usuwanie odpadów według zasad ustalonych w gminie;
- 9) w zakresie komunikacji ustala się:
 - a) powiązanie z układem zewnętrznym z drogą publiczną przez drogę wewnętrzną, z fragmentem tej drogi oznaczonym w obszarze planu symbolem KDW;
 - b) parkowanie pojazdów z programem uzależnionym od sposobu użytkowania i uwzględniającym co najmniej jedno miejsce na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni terenu, ale nie mniej niż dwa miejsca na każdy budynek i na każde urządzenie sportowo rekreacyjne;
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg minimalnych wskaźników, określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami szczególnymi i niniejszego planu.

Rozdział 3.

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym symbolem ZP/U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zieleń;
 - b) urządzenia rekreacji i sportu - stałe lub przystosowane do demontażu (jak np. urządzenia wodne, miejsce biwakowania, małe boisko, kort tenisowy, plac zabaw, siłownia plenerowa, miejsce do plażowania dla nie więcej niż 30 użytkowników);

2) uzupełniające:

- a) budynki (nadzoru, urządzeń sanitarnych, wypożyczalni sprzętu rekreacyjno-sportowego), sezonowe wiaty rekreacyjne związane z przeznaczeniem podstawowym;
- b) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe, ciąg spacerowy i rowerowy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, oświetlenie terenu;
- c) wieża widokowa.

2. Dopuszcza się realizowanie wybranych przeznaczeń podstawowych w dowolnych proporcjach zgodnych z planem i warunkami przepisów szczególnych.

3. Przy granicach zachodniej, północnej i południowej w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i w odległości do 15,0 m od tej linii dopuszcza się posadowienie budynków, jeśli nie jest to sprzeczne z przepisami szczególnymi.

4. W pasie terenu, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, o ile nie jest to niezgodne z innymi przepisami, dopuszcza się usytuowanie:

- 1) dojść;
- 2) dojazdów;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) miejsca na pojemniki na odpady.

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

- 3) maksymalny wymiar frontu budynku 18,0 m;
- 4) geometria dachu budynku, wiaty - dwuspadowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 6) układ kalenicy dachu prostopadły lub równoległy do granicy północnej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,0;
 - b) maksymalny 0,1;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 7 %;
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%.

6. Obsługa komunikacyjna z dróg przylegających do granic planu.

7. Nie ustala się nawierzchni boisk sportowych.

§ 12. 1. Wyznacza się teren na poszerzenie przyległej drogi gminnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

2. W terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej i służące obsłudze komunikacji;
- 3) dopuszcza się ścieżkę rowerową.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciela.

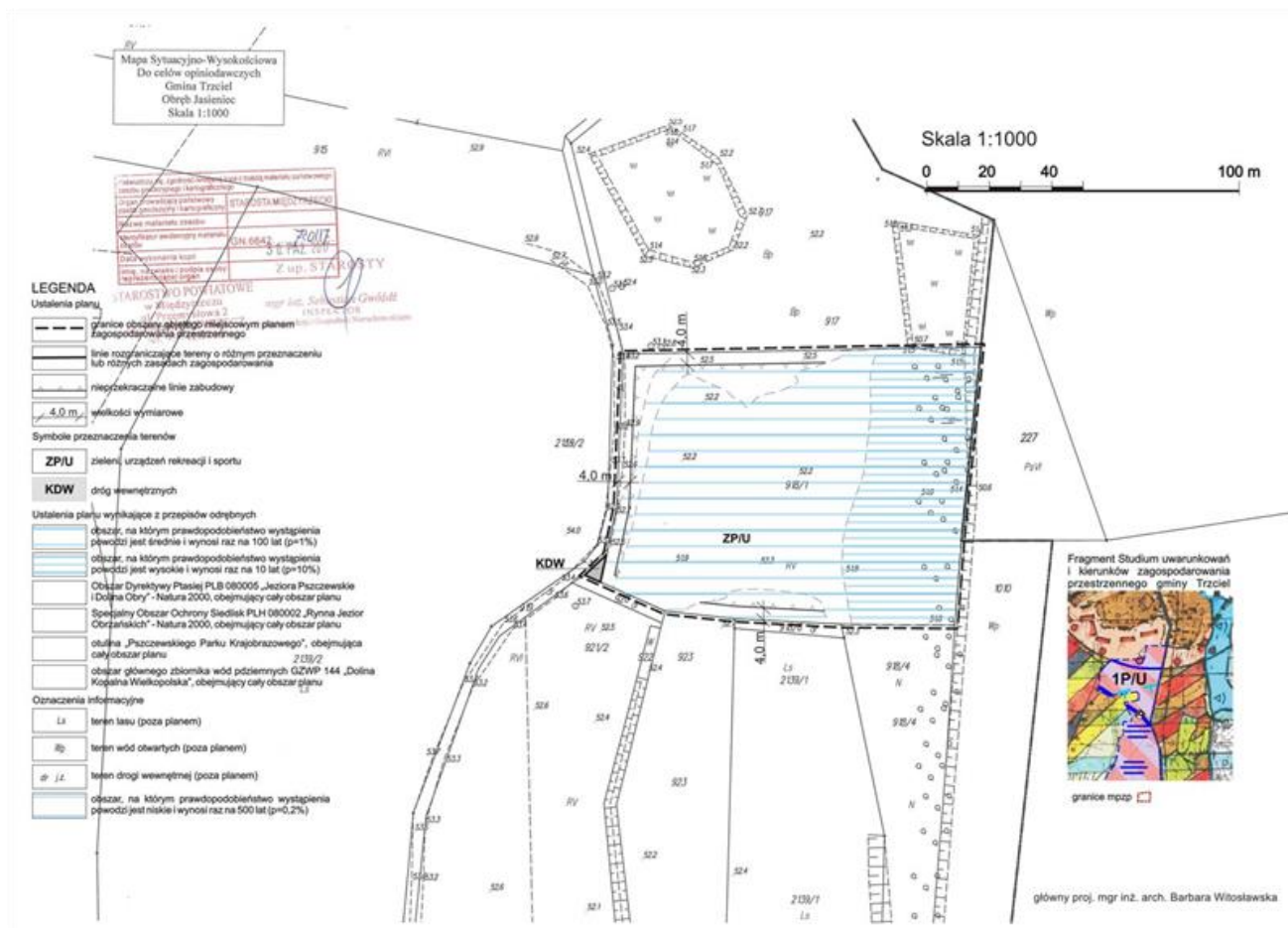
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jacek Marciniak

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XLVI/362/2018
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 13 listopada 2018 r.

Mapa



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLVI/362/2018
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 13 listopada 2018 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego w obrębie Jasieniec

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945.) Rada Miejska w Trzcielu stwierdza, że w terminie, o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie **Jasieniec** (działka o numerze ewidencyjnym **918/1**) nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLVI/362/2018
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 13 listopada 2018 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad finansowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jasieniec

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945.) 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: droga, wodociąg grupowy, kanalizacja grupowa, oświetlenie), w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie **Jasieniec** (działka o **nr ewidencyjnym 918/1**) w finansowaniu inwestycji z budżetu gminy po 2023 r., odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczegółowych z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania 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 oparciu o odrębne porozumienia.