



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia poniedziałek, 26 listopada 2018 r.

Poz. 2713

UCHWAŁA NR XLVI/364/2018 RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU

z dnia 13 listopada 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Trzciel - 2.

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) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Trzciel Nr XXXIII/248/2017 z dnia 5 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Trzciel, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

3. Teren objęty planem graniczy:

- 1) od południa z drogą gminną (ul. Lipowa);
- 2) od północy z terenem leśnym i drogi wewnętrznej;
- 3) od zachodu z urządzeniem wodnym;
- 4) od wschodu z terenem leśnym i drogi wewnętrznej.

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.

§ 2. Ilekróć 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 najniższej 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) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci pod kątem mniejszym niż 12° ;
- 6) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
 - b) edukacji;
 - c) gastronomii, zakwaterowania, usług hotelarskich (np. pensjonat, schronisko);
 - d) działalności profesjonalnej, naukowej, technicznej;
 - e) fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych;
 - f) opieki zdrowotnej - z wykluczeniem szpitala i przychodni;
 - g) rzemiosła oraz usług drobnych;
 - h) opieki społecznej;
 - i) wyklucza się usługi:
 - działalności kurierskiej, transportu i komunikacji;
 - demontażu pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych;
 - myjni, stacji paliw, obsługi i napraw mechanicznych, napraw pojazdów, blacharskich, lakierniczych;
- 7) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 20%;
- 8) 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) strefa techniczna linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 5) teren objęty zakazem zabudowy przy granicy z lasem;
- 6) wielkości wymiarowe.

2. Obowiązują ustalenia przepisów odrębnych dla następujących obszarów:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu „Zbąszyńska Dolina Obry” - cały obszar planu;
- 3) obszar Natura 2000 Specjalne Obszary Ochrony „Rynna Jezior Obrzańskich” - cały obszar planu;
- 4) otulina „Pszczewskiego Parku Krajobrazowego” - cały obszar planu;
- 5) stanowisko archeologiczne.

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) terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 4) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) pomników zagłady oraz ich stref ochronnych;
- 9) terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. Ustala się zasady, zgodnie z którymi:

- 1) obowiązuje sytuowanie obiektów budowlanych z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy i przepisów szczególnych (w tym § 10 ust. 4);
- 2) nakazuje się zastosowanie ciemnego koloru w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu w pokryciach dachów budynków i wiat;
- 3) zakazuje się:
 - a) wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 50 m², budynków garażowo - gospodarczych w postaci zespolonej o łącznej powierzchni zabudowy przekraczającej 100 m² oraz wiat o powierzchni rzutu dachu przekraczającej 100 m²;
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;
 - c) kontenerów i garaży blaszanych (nie pokrytych tynkiem lub inną okładziną zewnętrzną);
 - d) stosowania ogrodzeń wyższych niż 2,20 m od poziomu terenu i innych niż ażurowe mogących ograniczać swobodny przepływ powietrza, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się montowanie, na dachach obiektów, urządzeń o wysokości łącznie z konstrukcją nie przekraczającej 3,0 m, z wyjątkiem urządzeń telekomunikacyjnych dopuszczonych w oparciu o przepisy odrębne o wysokości ustalonej planem;

- 5) ustala się wysokość urządzeń telekomunikacyjnych poniżej 50 m, a wysokości innych obiektów według szczegółowych ustaleń planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Ustala się zasady, zgodnie z którymi:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji i obiektów im towarzyszących;
- 3) na przyrodniczych obszarach chronionych obowiązują warunki wynikające z przepisów szczególnych i określonych w planach ochrony;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie zieleni wszystkich powierzchni nieutwardzonych i niezabudowanych z uwzględnieniem ustaleń planu oraz warunków dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

2. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) ustala się nakaz zabezpieczenia terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje instalowanie urządzeń (separatorów i osadników) oczyszczających wody opadowe i roztopowe z terenów, na których realizowane są działalności mogące spowodować niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi;
- 3) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody gruntowe;
- 4) ustala się zakaz odprowadzenia do gruntu wód wykorzystywanych w pompach ciepła, mogących zagrażać środowisku wodnemu;
- 5) fragment terenu MN/U oznaczony w załączniku nr 1 znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$) i obowiązują na nim zakazy i zwolnienia wynikające z przepisów szczególnych;
- 6) fragment terenu MN/U oznaczony 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 działek w miejsca 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 tereny MN i MN/U podlegają ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla funkcji mieszkalnych, zlokalizowanych na terenie zabudowy mieszkaniowo - usługowej, ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego z rozwiązaniami technicznymi zapewniającymi właściwe warunki akustyczne, 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 nie powodującego 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 na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: „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 terenów zieleni - (poza granicami planu) nakazuje się zabezpieczenie przed uszkodzeniem pni i korzeni drzew, będących w zasięgu prowadzonych prac ziemnych lub sprzętu budowlanego i zakaz zabudowy 4,0 m od granicy z lasem (poza granicami planu).

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się fragment drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KD (fragment ul. Lipowej).

2. Na terenie KD obowiązuje:

- 1) zapewnienie ogólnodostępności;
- 2) stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z tych terenów osobom z różnego typu niepełnosprawnością.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. W zakresie ochrony:

- 1) na terenie oznaczonym jako stanowisko archeologiczne nr 12 (neolit, kultura przeworska, osada – okres średniowiecze AZP 53-18), obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, obowiązują przepisy szczególne.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z którymi:

- 1) obowiązuje dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej i do dróg publicznych;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki 42,0 m² a minimalne powierzchnie samodzielnych działek budowlanych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) zakazuje się podziałów na terenie oznaczonym symbolem KD;
- 4) ustala się minimalny front działki 5,0 m, a działek budowlanych według § 13 i § 14;
- 5) nie określa się parametru dotyczącego maksymalnej szerokości frontu działek;
- 6) ustala się kąt położenia granic działek do granicy z drogami:
 - a) od 85° do 95° z zastrzeżeniem ustawienia określonego w lit. b);
 - b) od 50° do 85° położonych w południowo wschodnim fragmencie terenu MN, tj. do odcinka drogi KD, między terenami KDW-2 i E oraz do drogi poza planem oznaczonej jako wewnętrzna.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenu oznaczonego w rysunku planu jako strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o wymiarze 8,0 m, tj. po 4,0 m z każdej strony licząc od osi linii, na którym:

- 1) obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizowania obiektów wymagających fundamentowania i niezwiązanych z obsługą sieci;
 - b) trwałych nasadzeń drzew;

2) dopuszcza się:

- a) dojazdy, miejsca postojowe i infrastrukturę techniczną;
- b) zielen niską i uprawy szkółkarskie.

2. W rozmieszczeniu budynków, drzew i ogrodzeń przy urządzeniu wodnym (poza granicami planu) obowiązują odległości określone w przepisach szczególnych.

3. Zagospodarowanie terenu i wykonywanie robót ziemnych w pasie 4,0 m od granicy z lasem podlegają przepisom szczególnym związanym z ochroną tego lasu.

4. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonym na rysunku planu:

- 1) obowiązują warunki posadowienia obiektów budowlanych, w tym dotyczące infrastruktury, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury użytkowej przystosowanej do demontażu.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11. Do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w planie dopuszcza się:

- 1) urządzenia zaplecza budów w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;
- 2) wykorzystanie terenu pod zielen urządzoną i uprawy szkółkarskie.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

2. Prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenów dróg wewnętrznych i drogi publicznej z uwzględnieniem umieszczenia w przekroju poprzecznym dróg wszystkich projektowanych docelowo sieci, a w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się lokalizację na terenach innych niż drogi.

3. W przypadku przebudowy lub budowy infrastruktury obowiązuje zachowanie stref technicznych od pozostałych elementów uzbrojenia, budowli i elementów zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi i ustaleniami planu.

4. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wskazanych na rysunku planu w zakresie budowy infrastruktury technicznej i drogowej obowiązują przepisy odrębne.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) obowiązuje zasilanie z sieci wodociągowej zaopatrywanej z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się, w przypadku braku sieci dostarczającej wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, zaopatrzenie z własnych studni, dla których obowiązują warunki określone przepisami szczególnymi odpowiednie dla poboru wody i rozmieszczenia innych obiektów;
- 3) obowiązuje przyłączenie obiektów budowlanych do sieci po jej wybudowaniu;
- 4) obowiązuje zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gminnego systemu kanalizacyjnego z oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną poza obszarem planu, po spełnieniu parametrów określonych przepisami szczególnymi;
- 2) obowiązuje podczyszczanie ścieków przemysłowych w miejscu ich wytwarzania przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego według przepisów szczególnych;

- 3) dopuszcza się, do czasu budowy systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z obowiązkiem przyłączenia obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej, po jej wybudowaniu;
- 4) obowiązuje zakaz budowy przydomowych oczyszczalni (z uwagi na występowanie terenów zagrożonych powodzią, sąsiedztwa wód otwartych, przyrodniczych terenów chronionych związanych ze środowiskiem wodnym).

7. W zakresie wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed wpływem wód opadowych;
- 2) ustala się odprowadzenie wód z połąci dachowych do gruntu;
- 3) obowiązuje odprowadzenie wód z placów manewrowych, dróg i parkingów utwardzonych po podczyszczeniu ze związków ropopochodnych na działce inwestora, według przepisów szczególnych, do sieci kanalizacyjnej, gruntu lub wód powierzchniowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej z planowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na obszarze planu i budowę sieci w zakresie niezbędnym dla zaopatrzenia odbiorców;
- 2) ustala się warunki dla linii 15 kV zgodnie z § 10 ust. 1;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie systemów fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w oparciu o indywidualne instalacje (w tym urządzenia do spalania) i zasilanie energią elektryczną, gazem i paliwami, zapewniającymi wysoką sprawność energetyczną, z ograniczeniem emisji zanieczyszczeń do nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach szczególnych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie stanowiących zagrożenia dla środowiska, dla zdrowia i życia ludzi, zgodnych z przepisami szczególnymi i ustaleniami planu;
- 3) zakazuje się lokalizowania:
 - a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
 - b) turbin wiatrowych.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz - zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, w przypadku realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w gaz z sieci.

11. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, z drogą publiczną, której fragment w granicach planu oznaczony jest symbolem KD:
 - a) drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolami KDW-1, KDW-2;
 - b) drogą wewnętrzną przy granicy wschodniej (poza granicami planu);
- 2) parkowanie pojazdów z programem uzależnionym od sposobu użytkowania i uwzględniającym co najmniej:
 - a) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej innej niż określona lit. b i c, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - b) 1 miejsce na każde 6 miejsc konsumpcyjnych;
 - c) 1 miejsce na jeden pokój hotelowy;
 - d) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg minimalnych wskaźników, określonych w przepisach odrębnych.

12. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami szczególnymi i ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 10.

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 13. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem MN/U o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową.

2. Dopuszcza się realizowanie w ramach jednej nieruchomości wybranych przeznaczeń podstawowych w dowolnych proporcjach.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 4,0 m i 6,0 m od terenu dróg zgodnie z załącznikiem nr 1 i warunkami § 6 ust. 2 pkt. 5.

4. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 20%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 45%;
- 3) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych do 3 kondygnacji w tym do 2 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 12 m;
 - b) budynków innych niż wymienione powyżej i wiat do 5 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,07;
 - b) maksymalny 0,8;
- 5) geometrię dachów:
 - a) w budynkach mieszkalnych i usługowych dachy wielospadowe (w tym dwuspadowe) i kąt nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
 - b) w innych niż wymienione powyżej i wiatdach dachy dwuspadowe o nachyleniu dowolnym;
- 6) minimalną powierzchnię i szerokość frontu nowo wydzielanych działek 1200 m² i 20,0 m;
- 7) układ głównej kalenicy prostopadły lub równoległy z tolerancją $\pm 12^\circ$ do granicy stanowiącej linię rozgraniczającą teren drogi.

5. Obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej KDW-1 i publicznej drogi gminnej (w granicach planu fragment tej drogi oznaczony symbolem KD).

6. Na fragmencie terenu oznaczonym jako stanowisko archeologiczne obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały.

§ 14. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem MN, dla którego ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą.

2. Dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych według przepisów szczególnych:

- 1) w formie biur, pracowni, gabinetów;
 - 2) z zakresu handlu detalicznego.
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 4,0 m i 6,0 m od dróg według oznaczenia w załączniku nr 1.
4. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny 0,07;
- b) maksymalny 0,5;
- 4) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji w tym do 2 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 12 m;
 - b) budynków innych niż wymienione powyżej i wiat do 5 m;
- 5) układ głównej kalenicy prostopadły lub równoległy z tolerancją $\pm 12^0$ do granicy stanowiącej linię rozgraniczającą teren drogi oraz dowolny na działkach przyległych do KD między terenami KDW-2 i E oraz do drogi poza planem oznaczonej jako wewnętrzna;
- 6) geometria dachów:
 - a) wielospadowe (w tym dwuspadowe) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30^0 do 45^0 z zastrzeżeniem lit. b;
 - b) płaskie dachy dopuszczone w budynkach garaży, gospodarczych i wiatach;
- 7) minimalną powierzchnię i szerokość frontu nowo wydzielanych działek 900 m^2 i 20,0 m.

5. Obsługa komunikacyjna:

- 1) obowiązuje z dróg wewnętrznych o symbolach KDW-1 i KDW-2 i drogi poza granicami planu z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się obsługę z drogi gminnej o symbolu KD (w granicach planu fragment ul. Lipowej).

6. Na fragmencie terenu oznaczonym jako stanowisko archeologiczne obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały.

§ 15. 1. Wyznacza się teren na poszerzenie przyległej drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz realizacji zabudowy, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów służących obsłudze komunikacji.

3. Dopuszcza się ścieżkę rowerową.

4. Na fragmencie terenu oznaczonym jako stanowisko archeologiczne obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny KDW-1, KDW-2 dla których ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz realizacji zabudowy, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów służących obsłudze komunikacji.

3. Ustala się:

- 1) minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8,0 m;
- 2) nawierzchnię jak drogi twardej w myśl przepisów odrębnych;
- 3) przekrój drogi: droga jednojezdniowa;
- 4) minimalną szerokość jezdni - 5,0 m.

4. Dopuszcza się:

- 1) sytuowanie sieciowych systemów infrastruktury technicznej, oświetlenia;
- 2) lokalizację chodników jednostronnych;
- 3) realizację drogi jako ciągu pieszojezdnego.

5. Na fragmencie terenu oznaczonym jako stanowisko archeologiczne obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały.

§ 17. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem E, na którym ustala się przeznaczenie pod stację elektroenergetyczną kontenerową lub słupową.

2. Ustala się parametry:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 80%;
- 2) wysokość stacji kontenerowej do 5,0 m;
- 3) dach stacji kontenerowej dwuspadowy, lub pulpitowy o dowolnym nachyleniu połaci;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 5) minimalną powierzchnię i szerokość frontu nowo wydzielanej działki 42 m² i 5,0 m.

3. Ustala się dojazd z drogi gminnej KD (fragment drogi publicznej ul. Lipowa).

Rozdział 11. Przepisy końcowe.

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

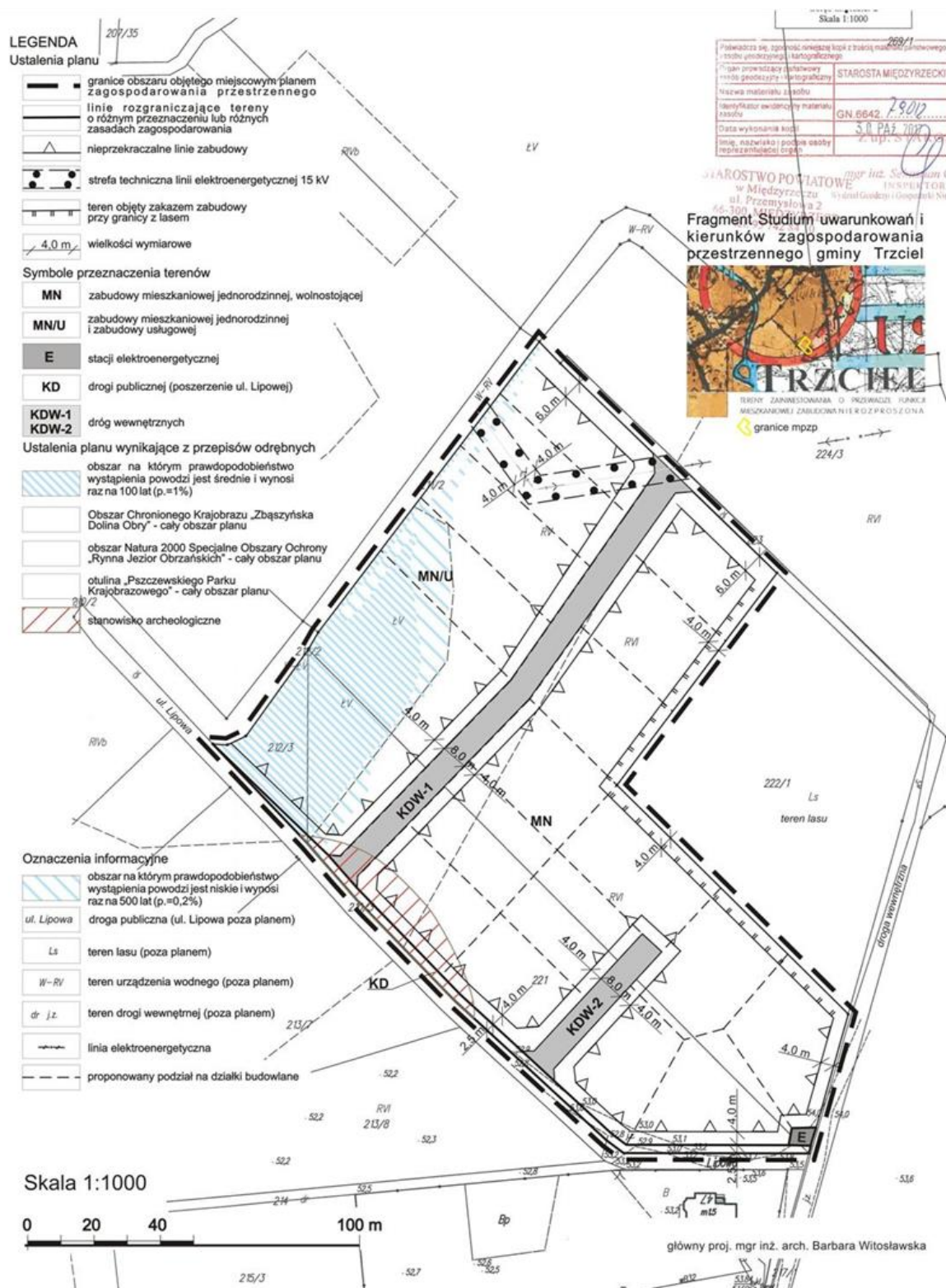
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciela.

§ 20. 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/364/2018
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 13 listopada 2018 r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLVI/364/2018
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 13 listopada 2018 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Trzciel - 2.

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, nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLVI/364/2018
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 13 listopada 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad finansowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Trzciel - 2.

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: 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.