



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 4 marca 2022 r.

Poz. 491

UCHWAŁA NR XXX/222/2022 RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU

z dnia 24 lutego 2022 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 dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) zgodnie z uchwałą Nr XVI/129/2020 Rady Miejskiej w Trzciel z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenu położonego w obrębie Jasieniec gmina Trzciel, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jasieniec, gmina 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., Nr VIII/45/2015 z dnia 29 maja 2015 r. i Nr XIV/115/2020 z dnia 21 maja 2020 r.).

2. Plan obejmuje teren w obrębie Jasieniec w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały o powierzchni 10,9883 ha.

3. 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. 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 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) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) 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, oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu i obsługi komunikacji;
 - b) dopuszcza się wysunięcie takich elementów jak gzymsy, zadaszenia w tym wiaty, fragmenty dachu na odległość do 1,0 m;
- 6) 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;
- 7) usługach - należy przez to rozumieć – usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, służące działalności z zakresu:
- a) gastronomii;
 - b) zakwaterowania (*usługi hotelarskie i inne zamieszkania zbiorowego w tym pensjonaty i schroniska*);
 - c) rekreacji - wypoczynku i sportu;
 - d) oświaty i nauki;
 - e) kultury, sztuki i rozrywki;
 - f) działalności biurowej, administracji, finansów, zarządzania, projektowania, administrowania i usługi drobne;
 - g) opieki zdrowotnej i pomocy społecznej z wyłączeniem szpitali;
 - h) odnowy biologicznej, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej;
 - i) działalności artystycznej;
 - j) fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych;
 - k) handlu - należy przez to rozumieć obiekt o powierzchni wbudowanej lub wydzielonej służący ekspozycjom, wystawom i sprzedaży detalicznej z wyłączeniem stacji paliw.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wraz z uzupełniającymi symbolami cyfrowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa techniczna linii elektroenergetycznej SN-15kV;
- 6) stanowiska archeologiczne;
- 7) wielkości wymiarowe.

2. Ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych, dla których obowiązują ustalenia wynikające z tych przepisów są:

- 1) obszar Natura 2000 „Rynna Jezior Obrzańskich” obejmujący cały obszar planu;
- 2) obszar Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” obejmujący cały obszar planu;

3) obszar głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” obejmujący cały obszar planu.

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

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:

- 1) MN - (MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U - (U-1, U-2) tereny zabudowy usługowej;
- 3) E - teren stacji elektroenergetycznej;
- 4) KDD - (KDD -1, KDD -2, KDD-3) tereny dróg publicznych (klasy dojazdowej);
- 5) KDW - (KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6) tereny dróg wewnętrznych;
- 6) KX - (KX-1, KX-2) tereny ciągów pieszych.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych do 12,0 m;
 - b) budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan i ogrodów zimowych i innych budowli do 6,0 m z wyłączeniem budowli z zakresu łączności określanych przepisami szczególnymi;
- 2) zgłaszanie, do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem, obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t. według przepisów szczególnych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy określona w rysunku planu;

- 4) zakaz montowania na dachach urządzeń o wysokości łącznie z konstrukcją przekraczającą wysokość o której mowa w punkcie 1 lit. a;
- 5) zakaz stosowania materiałów zewnętrznych ścian takich jak: blachy trapezowe i faliste, na powierzchni większej niż 25% powierzchni ściany;
- 6) zakaz lokalizacji przyczep, blaszanych kontenerów i blaszanych garaży;
- 7) w terenach zabudowy usługowej dopuszczenie lokalizacji ogródków gastronomicznych;
- 8) ciemny kolor pokryć dachów budynków i wiat w odcieniach czerni lub czerwieni i dopuszczenie przekryć przezroczystych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z którymi:

- 1) obszar objęty planem leży w obrębie istniejącego i udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” i obowiązują na nim zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych;
 - 2) na całym obszarze objętym planem obowiązują przepisy odrębne (zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych i określone w planach ochrony) z uwagi na formy ochrony przyrody ustanowione jako:
 - a) Natura 2000 obszar specjalnej ochrony siedlisk ptaków Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry PLB 080005;
 - b) Natura 2000 obszar specjalnej ochrony siedlisk Rynna Jezior Obrzańskich PLH 080002;
 - 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 4) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, innych niż w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji i obiektów im towarzyszących;
 - 5) wyznaczone w planie tereny MN i U kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym 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) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej z preferencją gatunków rodzimych w zieleni wysokiej, przeznaczenie pod zielen wszystkich powierzchni nieutwardzonych i niezabudowanych z uwzględnieniem ustaleń planu, oraz wskazuje się istniejący drzewostan do zabezpieczenia przed zniszczeniem;
 - 8) zakazuje się lokalizowania urządzeń:
 - a) do wykorzystania energii wiatrowej;
 - b) wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW;
 - c) stanowiących zagrożenie dla wód;
 - 9) obowiązuje utwardzenie i skanalizowanie powierzchni terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, przekraczającego parametry określone w przepisach odrębnych;
 - 10) zakazuje się odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 11) zakazuje się stosowania dla celów grzewczych, paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - 12) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Teren objęty planem znajduje się poza obszarami koncesji na poszukiwanie i rozpoznanie złóż.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu:

- 1) Trzciel stanowisko 13, AZP 53-17/13, ślad osadniczy – epoka kamienna, starożytność, średniowiecze;
- 2) Trzciel stanowisko 16, AZP 53-17/16, ślad osadniczy – nowożytność;

dla których obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

2. W przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych, mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. W granicach przestrzeni publicznych, które stanowią tereny gminnych dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDD ustala się;

- a) zapewnienie ogólnodostępności;
- b) stosowanie rozwiązań, wg przepisów odrębnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
- c) utrzymanie istniejącej zieleni i nasadzenia w celu uzyskania formy szpalerów;
- d) budowę uzbrojenia technicznego.

Rozdział 7.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 10. 1. Do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w planie dopuszcza się realizację:

- 1) komunikacji pieszej i zieleni;
- 2) urządzeń rekreacyjnych i sportowych;
- 3) obiektów stanowiących zaplecze budowy i infrastruktury technicznej dla realizowanej inwestycji.

2. Przy zagospodarowaniu tymczasowym obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej z dróg dojazdowych KDD-1, KDD-2, KDD-3 i dróg wewnętrznych KDW, z zakazem bezpośredniego dostępu do drogi powiatowej zlokalizowanej poza obszarem planu.

3. Nie ustala się terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 8.

Warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 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:
 - a) do infrastruktury technicznej;
 - b) do dróg dojazdowych KDD-1, KDD-2, KDD-3 i dróg wewnętrznych KDW, z zakazem bezpośredniego dostępu do drogi powiatowej zlokalizowanej poza obszarem planu,
- 3) parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki 42 m²;
 - b) minimalna szerokości frontu wydzielanej działki 6,0 m;
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych oraz ich fronty według szczegółowych ustaleń planu;

4) kąt położenia granicy działek:

- a) w stosunku do powiatowej drogi publicznej (położonej poza planem przy granicy wschodniej) $90^0 \pm 5^0$;
- b) w stosunku do gminnych dróg publicznych 90^0 z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15^0 ;
- c) w stosunku do dróg wewnętrznych 90^0 z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15^0 z zastrzeżeniem lit. d;
- d) w terenie MN-6 dowolny.

Rozdział 9.**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 12. 1. W zakresie ochrony przed oddziaływaniem napowietrznych linii elektroenergetycznych: ustala się wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV strefę techniczną o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii), w obrębie której:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 2) obowiązuje zakaz:
 - a) realizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z siecią;
 - b) realizacji obiektów wymagających fundamentowania;
 - c) trwałych nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację infrastruktury w tym miejsc parkowania;
 - b) zieleń niską.

2. W przypadku skablowania lub likwidacji napowierzchnnej linii elektroenergetycznej 15 kV w wyznaczonej strefie, nie mają zastosowania zakazy, o którym mowa w ust. 1, teren może być zagospodarowany zgodnie z przeznaczeniem.

3. Wymiar strefy wzdłuż innych sieci infrastruktury technicznej inny niż ustalony w ust. 1, uzależniony jest od średnic i typów sieci oraz systemu korzeniowego drzew i krzewów.

4. Przy pracach ziemnych oraz przy postępowaniu w trakcie kolizji, z urządzeniami infrastruktury technicznej i ewentualnej ich przebudowie, obowiązują przepisy odrębne.

5. Obowiązuje odsunięcie budynków i wiat od granicy południowej, wyznaczonej działką lasu, na odległość określoną przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 13. 1. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) obowiązuje powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym jaki stanowi droga publiczna powiatowa zlokalizowana poza planem, przez:
 - a) drogę dojazdową KDD-2, istniejącym zjazdem na tę drogę, zlokalizowanym poza granicą planu;
 - b) drogę dojazdową KDD-1 planowaną w przedłużeniu drogi dojazdowej (drogi planowanej poza granicą planu);
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem:
 - a) przez publiczne drogi dojazdowe KDD (KDD-1, KDD-2, KDD-3) w granicach planu i przyległe do granic planu przedłużenie dróg KDD-2 i KDD-3;
 - b) przez drogi wewnętrzne KDW;
 - c) w zakresie komunikacji pieszej również przez ciągi w terenach KX (KX-1 i KX-2);
- 3) ustala się zmienną szerokość dróg KDD-2 i KDD-3 do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych:

- a) w granicach terenów MN co najmniej jedno miejsce postojowe na mieszkanie;
- b) w granicach terenów U w zależności od sposobu użytkowania dla budynków o mieszanej funkcji w ilości stanowiącej sumę miejsc postojowych, ustalonych dla każdej funkcji oddzielnie, co najmniej:
 - jedno miejsce postojowe na każde 5 miejsc konsumpcyjnych;
 - jedno miejsce postojowe na każdy pokój noclegowy w pensjonacie, hotelu, schronisku;
 - jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej usług nie wymienionych powyżej;
 - dwa miejsca postojowe dla każdego boiska;
 - jedno miejsce postojowe na mieszkanie;

5) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych, w liczbie 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych.

2. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów, 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 prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem umieszczenia w przekroju poprzecznym dróg wszystkich projektowanych docelowo sieci, a w przypadku braku takiej możliwości, dopuszczenie lokalizacji na terenach innych z zachowaniem warunków pkt 1;
- 3) nakazuje się w przypadku prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury zachowanie odległości od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) stanowiących zagrożenie dla wód;
 - b) wykorzystujących siłę wiatru;
 - c) o mocy przekraczającej 100 kW.

3. W zakresie zaopatrzenie w wodę:

- 1) obowiązuje zasilanie z sieci wodociągowej zaopatrywanej z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu;
- 2) obowiązuje zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) dopuszcza się, w przypadku braku sieci dostarczającej wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, zaopatrzenie ze studni indywidualnej, dla której obowiązują warunki określone przepisami szczególnymi związane:
 - a) z rozmieszczeniem innych obiektów;
 - b) z wielkością poboru wody;

4) obowiązuje przyłączenie obiektów budowlanych do sieci po jej wybudowaniu.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacyjnego z oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną poza obszarem planu i do sieci po jej wybudowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się podczyszczanie ścieków niespełniających norm do parametrów zgodnych z przepisami szczególnymi;

- 3) dopuszcza się, do czasu budowy systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, ewidencjonowanych, kontrolowanych, eksploatowanych wg przepisów odrębnych, w lokalizacjach uwzględniających warunki określone w ust. 3. punkt 3;
- 4) obowiązuje przyłączenie obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej, po jej wybudowaniu;
- 5) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni z uwagi na występowanie przyrodniczych terenów chronionych związanych ze środowiskiem wodnym, zbiornika wód podziemnych oraz sąsiedztwo terenów zagrożonych powodzią i wód otwartych.

5. W zakresie wód opadowych i roztopowych:

- 1) w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora do gruntu lub zbiorników, rowów melioracyjnych, drenaży i skrzynek rozsączających zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje podczyszczenie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed wpływem wód opadowych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą wyprowadzoną ze stacji transformatorowych:
 - a) ze stacji zlokalizowanych poza obszarem planu;
 - b) ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV w terenie oznaczonym symbolem E;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii elektrycznej z uwzględnieniem ograniczeń ust. 2 pkt 4.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) 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;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem ograniczeń określonych ust. 2 pkt 4.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszczenie zaopatrzenia z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 2) zaopatrzenie z sieci gazowej po wybudowaniu sieci przewodowej.

9. Dopuszcza się budowę innych sieci:

- 1) sieci szerokopasmowych z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej.

10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje segregacja i usuwanie odpadów według zasad ustalonych w gminie.

Rozdział 11.

Przeznaczenie terenów i szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania

§ 14. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem MN (MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6), dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:

- zieleń urządzona, zbiorniki wodne, ogrody zimowe, wiaty, budynki gospodarcze i garażowe, inne obiekty małej architektury, urządzenia związane z wykorzystaniem terenu dla sportu i rekreacji, dojścia, dojazdy, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca na pojemniki na odpady komunalne.

2. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w załączniku graficznym nr 1.
3. Obowiązują dojazdy z przyległych dróg dojazdowych KDD i dróg wewnętrznych KDW.
4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) układ zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny 0,06;
- b) maksymalny 0,50;

3) powierzchnię zabudowy do 20%;

4) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 45%;

5) ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2, z zastrzeżeniem pkt. 6;

6) w terenie M-6 ilość kondygnacji nadziemnych do 3;

7) dachy budynków mieszkalnych

- a) dwuspadowe i inne wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem lit. b;
- b) na terenach MN-1, MN-2, MN-3 dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- c) okna połaciowe, lukarny i wystawki dopuszczone na powierzchni mniejszej niż 1/4 połaci;
- d) nad wystawkami, lukarnami, wejściami do budynków i tarasami dopuszczone o dowolnej konstrukcji;

8) ustawienie budynków:

- na działkach wydzielonych przy drodze publicznej powiatowej (graniczącej z planem) kalenicą prostopadłą lub równoległą do granicy z tą drogą;
- na działkach narożnych przy drodze publicznej dojazdowej KDD-2 i drogach wewnętrznych KDW kalenicą prostopadłą lub równoległą do frontów działek lub do granicy z drogą publiczną KDD-2;
- na działkach nie wymienionych powyżej kalenicą prostopadłą lub równoległą do frontu działki;

9) dachy wiat, budynków gospodarczych i garażowych:

- a) dwuspadowe i inne wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° z zastrzeżeniem lit. b;
- b) na terenach: MN-1, MN-2, MN-3, MN-6 na działkach przyległych do drogi powiatowej (graniczącej z planem) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°;

10) minimalną powierzchnię wydzielanej działki 900 m²;

11) minimalny front działek:

- a) przy placach manewrowych w terenie MN-6 w wymiarze 14,0 m;
- b) na terenach innych niż MN-6 - 22 m;

12) w terenie MN-6 dopuszczenie przekrycia urządzenia melioracyjnego.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami U (U-1, U-2), dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa, zieleni urządzona, ogrody zimowe, wiaty, altany, ogródki gastronomiczne, obiekty małej architektury, dojścia, dojazdy, parkingi, urządzenia związane z wykorzystaniem terenu dla sportu i rekreacji, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca na pojemniki na odpady komunalne.

2. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w załączniku graficznym nr 1.
3. Obowiązują dojazdy z przyległych dróg dojazdowych KDD i dróg wewnętrznych KDW.
4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) układ zabudowy:

usługowej - wolnostojąca lub szeregowa z długością szeregu poniżej 60,0 m;

mieszkaniowej - dopuszczona jako uzupełniająca o powierzchni całkowitej mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku przeznaczenia podstawowego; wbudowana lub w odrębnym obiekcie;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny 0,06;

b) maksymalny 1,0;

3) powierzchnię zabudowy do 30%;

4) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 35%;

5) ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie 3;

6) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;

b) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° lub poniżej 10°;

c) nad obiektem sportowym dopuszczenie dowolnego dachu łukowego;

7) minimalną powierzchnię wydzielanej działki:

a) 1100 m² na terenie U-1;

b) 2600 m² na terenie U-2;

8) minimalny front działki 22,0 m.

§ 16. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem E, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - stacja elektroenergetyczna kontenerowa;

2) uzupełniające - infrastruktura i zieleni.

2. Ustala się:

1) parametry stacji kontenerowej:

a) wysokość do 5,0 m;

b) dach dwuspadowy lub pulpitowy;

c) dowolne nachylenie połaci dachu;

2) powierzchnię zabudowy do 80%;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy 0,01 i nie większy niż 0,8;

5) minimalną powierzchnię i szerokość frontu nowo wydzielanej działki 42 m² i 6,0 m.

3. Dojazd z drogi KDD-1.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny publicznych dróg klasy dojazdowej o symbolu KDD (KDD-1, KDD-2, KDD-3).

2. Ustala się zgodnie z rysunkiem planu szerokości dróg w liniach rozgraniczających od 1,0 m do 10,0 m.

3. Dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni;
- 3) wprowadzenie zieleni;
- 4) budowę ścieżek rowerowych i miejsc postojowych.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych o symbolu KDW (KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6).

2. Ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu 10,0 m.

3. Dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni;
- 3) wprowadzenie zieleni.

§ 19. 1. Tereny oznaczone symbolami KX-1, KX-2, przeznacza się pod ciągi pieszce.

2. Ustala się:

- 1) szerokość nie mniejszą niż 1,4 m;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów nie związanych z komunikacją pieszą i infrastrukturą techniczną.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 20. 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 10%.

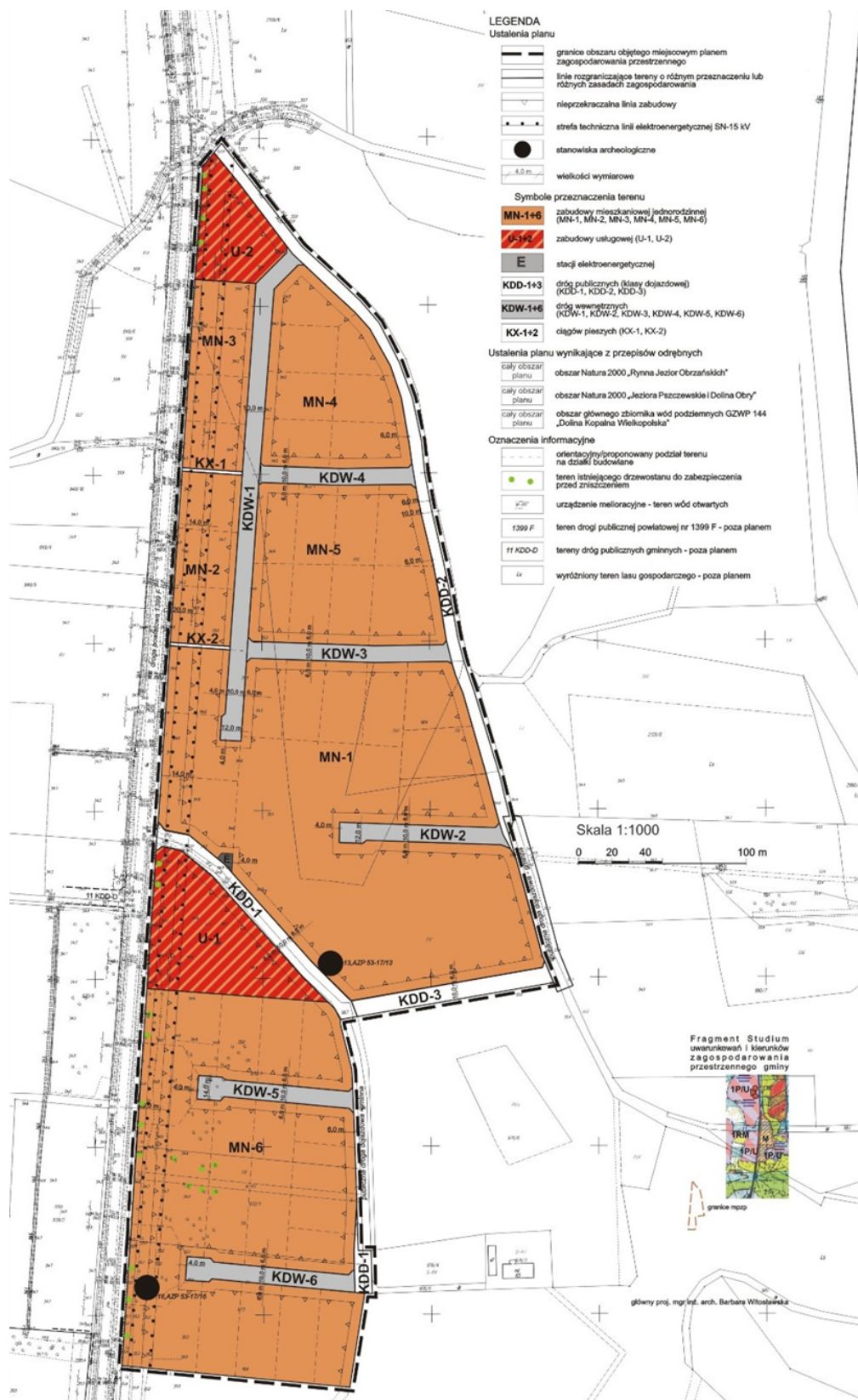
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciela.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jacek Marciniak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXX/222/2022
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 24 lutego 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX/222/2022

Rady Miejskiej w Trzcielu

z dnia 24 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) Rada Miejska w Trzcielu stwierdza, że w terminie, o którym jest mowa w art. 17 pkt 11, nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX/222/2022

Rady Miejskiej w Trzcielu

z dnia 24 lutego 2022 r.

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

Rozstrzygnięcie 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) 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, 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.*

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/222/2022

Rady Miejskiej w Trzcielu

z dnia 24 lutego 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę