



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 20 kwietnia 2017 r.

Poz. 1038

UCHWAŁA NR XXVII/202/2017 RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU

z dnia 30 marca 2017 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 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Trzciel u Nr XX/157/2012 z dnia 30 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jasieniec, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwała 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 u 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 Jasieńcu w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

3. Teren ograniczony jest:

- 1) od północy granicą drogi gminnej;
- 2) od wschodu terenem wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) od południa terenami planowanej zabudowy usługowej;
- 4) od zachodu granicą drogi powiatowej.

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. Przedmiotem ustaleń planu jest teren zabudowy usługowej i wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 2. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i symbole literowe przeznaczenia terenu;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wielkości wymiarowe.

2. Oznaczenia nie wymienione w § 2 ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć jest mowa o:

- 1) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony odpowiednim symbolem;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
- 5) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć odległość mierzoną od poziomu terenu do górnej powierzchni najwyższej położonego punktu dachu budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalny obszar posadowienia budynków i wiat z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się wysunięcie takich elementów jak balkony, wykusze, gzymsy, okapy, zadaszenia na odległość wynikającą z przepisów szczególnych;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy zlokalizować jedną z elewacji budynku lub wiaty, z dopuszczeniem przekroczenia tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, okapy, balkony, wykusze, jednak nie więcej niż o 1,5 m, na długości nie więcej niż 40% szerokości elewacji, oraz schody jednak nie więcej niż o 0,6 m;
- 8) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe pełne dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 9) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu lub działki, wyrażoną w procentach;
- 10) usługach należy przez to rozumieć:
 - a) usługi oświaty i nauki;
 - b) usługi hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego;
 - c) usługi kultury, sztuki i rozrywki;
 - d) działalności biurowej, administracji, finansów, zarządzania, projektowania i usług drobnych;
 - e) usługi sportu i rekreacji;
 - f) usługi odnowy biologicznej i opieki z wyłączeniem szpitali;
 - g) usługi gastronomii;
 - h) usługi rzemiosła jak: fryzjerskie, kosmetyczne, naprawcze, działalności artystycznej;
 - i) usługi handlu - należy przez to rozumieć obiekt o powierzchni wbudowanej lub wydzielonej, służący sprzedaży detalicznej z wyłączeniem stacji paliw.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

Przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) U - usług;
- 2) Ws - wód powierzchniowych śródlądowych.

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

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń takich jak:
 - a) tymczasowe obiekty budowlane, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;
 - b) obiekty garażowo-gospodarcze w postaci zespolonej o łącznej powierzchni zabudowy przekraczającej 100 m²;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 1,5 m od poziomu terenu i innych niż ażurowe;
- 3) zakaz lokalizacji budynków wyższych niż 15,0 m;
- 4) zakaz montowania na dachach urządzeń o wysokości łącznie z konstrukcją przekraczającej 2,0 m;
- 5) zakaz umieszczania urządzeń technicznych na zachodnich elewacjach;
- 6) zakaz stosowania materiałów zewnętrznych ścian takich jak: blachy trapezowe, faliste, tworzywa sztuczne na powierzchni większej niż 25% powierzchni ściany;
- 7) nakaz stosowania pokrycia dachów w ciemnych odcieniach i kolorach czerwieni lub brązu;
- 8) zakaz umieszczania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych innych niż szyldy i o powierzchni większej niż 2,0 m²;
- 9) dopuszczenie umieszczania szyldów wyłącznie na pierwszej kondygnacji budynków i bramie wjazdowej;
- 10) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 17,0 m.

§ 6. 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) obszar objęty planem położony jest w granicach obszarów Natura 2000 i obowiązują na nim zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych i określonych w planach ochrony, ustanowionych jako:
 - a) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH 080002 Rynna Jezior Obrzańskich;
 - b) Obszar Dyrektywy Ptasiej PLB 080005 Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry;
- 3) obszar objęty planem obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Wolsztyn – Nowy Tomyśl nr 26/96/p z dnia 23.05.1996 r. - ważna do dnia 23.05.2020 r. i PGNIG S.A. planuje prowadzenie działalności związanej z poszukiwaniem i rozpoznawaniem złóż ropy naftowej i gazu ziemnego;
- 4) fragment terenu 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 przepisy odrębne;
- 5) fragment terenu 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%);
- 6) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;

- 7) obowiązuje po dokonaniu odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, w trakcie prac ziemnych zastosowanie przepisów szczególnych;
- 8) w razie natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na zabytek obowiązują przepisy szczególne;
- 9) teren U jako usługowy podlega ochronie akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) ustala się zakaz lokalizowania turbin wiatrowych;
- 11) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni z preferencją gatunków rodzimych na wszystkich terenach nieutwardzonych z uwzględnieniem warunków §7.

§ 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zgodnie z którymi:

- 1) w terenie, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, ustala się:
 - a) uwzględnienie warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - b) lokalizowanie małej użytkowej architektury przystosowanej do demontażu;
 - c) zagospodarowania terenu zielenią niską;
 - d) dopuszczenie umieszczenia ścieżki rowerowej;
 - e) warunki dotyczące infrastruktury zgodnie z przepisami szczególnymi i ustaleniami planu;
- 2) w rozmieszczeniu budynków, drzew i ogrodzeń w sąsiedztwie terenu Ws i przy granicy wschodniej (teren ciek) obowiązują odległości określone w przepisach szczególnych;
- 3) obowiązuje zakaz trwałych nasadzeń drzew w przestrzeniach nad ciągami infrastruktury, w związku z ich ochroną, w odległościach uzależnionych od systemu korzeniowego drzew oraz rodzaju sieci i urzędnienia.

§ 8. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 9. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów szczególnych.

2. Ustala się parametry nowo wydzielanych działek:

- 1) minimalną powierzchnię działki 1200 m²;
- 2) minimalną szerokości frontu wydzielanej działki 22,0 m;
- 3) w przypadku działek w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi (poza planem) parametr szerokości frontu nie obowiązuje.

3. Ustala się kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do granicy zachodniej planu (pasa drogi poza granicą planu) od 810 do 990.

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

- 1) zaopatrzenie 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 z własnej studni, dla której obowiązują warunki określone przepisami szczególnymi;
 - c) obowiązuje zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków:
 - a) obowiązuje odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacyjnego z oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną poza obszarem planu;
 - b) dopuszcza się do czasu budowy sieci kanalizacyjnej, gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych zlokalizowanych poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią;

- c) obowiązuje, po wybudowaniu grupowego systemu kanalizacyjnego, przyłączenie obiektów budowlanych do systemu kanalizacji;
 - d) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni;
- 3) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej posesji (w tym z nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 0,1 ha w zbiornikach z podczyszczeniem ze związków ropopochodnych na działce inwestora i z zapewnieniem odbioru osadów z separatorów wraz z ich unieszkodliwieniem przez specjalistyczne jednostki) według przepisów szczególnych;
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w granicach własnej działki z zachowaniem retencji terenowej;
- 4) w zaopatrzeniu w energię elektryczną (dla orientacyjnej mocy do 300 kW):
- a) obowiązuje zasilanie z sieci ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV poza obszarem planu (planowana na terenach przyległych do granicy południowej planu) z zastrzeżeniem lit. b);
 - b) dopuszcza się stację wbudowaną w budynek usługowy lub słupową, zasilaną kablową linią elektroenergetyczną prowadzoną wzdłuż granicy z terenem Ws lub przy granicy północnej, wyprowadzoną z istniejącej sieci 15 kV - napowietrznej poza obszarem planu;
 - c) dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru, oraz pomp ciepła powodujących zagrożenia dla wód podziemnych wykorzystywanych dla ujęć indywidualnych;
- 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, usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie i przepisami szczególnymi;
- 7) komunikacja:
- a) obowiązuje powiązanie z układem zewnętrznym z drogą publiczną (zlokalizowaną poza planem przy granicy zachodniej, obecnie powiatową) przez drogę gminną wewnętrzną (zlokalizowaną poza planem przy granicy północnej) i z obsługą z obu tych dróg;
 - b) obowiązuje parkowanie pojazdów w granicach terenu U z programem uzależnionym od sposobu użytkowania i uwzględniającym co najmniej:
 - jedno miejsce postojowe na każdy pokój noclegowy w pensjonacie, hotelu, schronisku;
 - jedno miejsce postojowe na każde 8 miejsc konsumpcyjnych;
 - jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni ogólnej pozostałych usług;
 - miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, wg minimalnych wskaźników, określonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie telekomunikacji:
- a) wyklucza się lokalizację stacji telefonii komórkowej;
 - b) dopuszcza się sieci, w tym światłowodowe.

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

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów innych niż określone w § 6;
- 2) terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) nieobowiązkowych warunków określonych w przepisach odrębnych innych niż sytuowanie budynku w stosunku do granicy drogi publicznej;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające - lokal mieszkalny realizowany w budynku o przeznaczeniu podstawowym.

2. Ustala się linie zabudowy i odległości:

- 1) 10,0 m od granicy zachodniej dla linii zabudowy ściśle określonej;
- 2) 7,0 m od granicy północnej dla linii zabudowy nieprzekraczalnej.

3. Pomiędzy liniami zabudowy określonymi w ust. 2, a linią rozgraniczającą tereny, o ile nie jest to niezgodne z innymi przepisami, dopuszcza się usytuowanie:

- 1) dojść do budynków;
- 2) dojazdu, ścieżki rowerowej;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) elementów małej architektury;
- 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) miejsca na pojemniki na odpady komunalne.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny 0,01;
 - b) maksymalny 0,40;
- 2) powierzchnię zabudowy do 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dachy budynków:
 - a) wielospadowe (w tym dwuspadowe) z kalenicami o długości większej niż 1/2 długości budynku;
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, a w budynkach gospodarczych - garażowych od 150 do 450;
 - c) dopuszczenie doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi, oknami w ścianach budynków, a lukarnami i wystawkami na powierzchni mniejszej niż 1/4 połaci dachowej;
 - d) dopuszczenie daszków nad wystawkami, lukarnami, wejściami do budynków i tarasami w konstrukcji dowolnej;
- 4) obowiązek ustawienia kalenic dachów budynków prostopadle do granicy zachodniej;
- 5) dopuszczenie lokalizowania na dachach słonecznych systemów grzewczych oraz ogniów fotowoltaicznych, dla których obowiązuje wysokość łącznie z konstrukcją nie większa niż 2,0 m;
- 6) obowiązek powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż na 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 13. 1. Teren oznaczony symbolem Ws, na którym ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) uzupełniające - urządzenie wodne.
 2. Obowiązuje utrzymanie przepustowości cieku wg przepisów szczególnych.
 3. Dopuszcza się:
 - 1) wykonanie kładek dla przejść i ścieżki rowerowej;
 - 2) przekraczanie cieku siecią infrastruktury technicznej, w przejściach i przejazdach oraz w przecisku;
 - 3) przekrycie urządzenia;
 - 4) realizację przedsięwzięć hydrotechnicznych w zakresie utrzymania urządzeń melioracji wodnych.
 4. Obowiązuje zakaz budowy budynków.

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 10%.

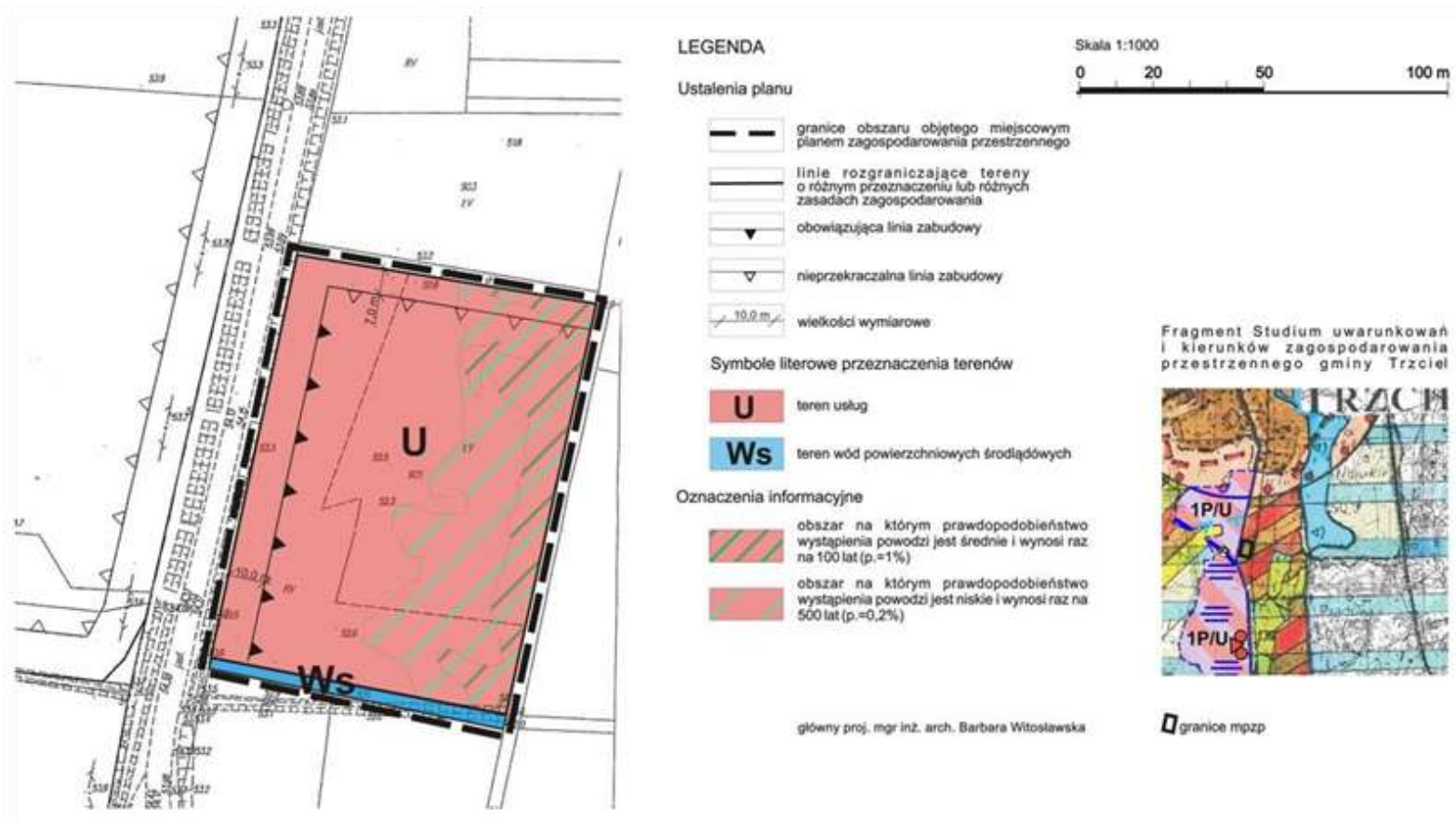
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciela.

§ 16. 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 XXVII/202/2017
Rady Miejskiej w Trzciel
z dnia 30 marca 2017 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXVII/202/2017
Rady Miejskiej w Trzciel
z dnia 30 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie wniesionych uwag do wyłożonego do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jasieniec, gmina Trzciel.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) Rada Miejska w Trzciel 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 XXVII/202/2017
Rady Miejskiej w Trzciel
z dnia 30 marca 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), Rada Miejska w Trzciel rozstrzyga co następuje:

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

§ 2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały nie będą finansowane ze środków budżetowych.