

UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU  
z dnia                      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 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 I 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496 i 1544) zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Trzciel Nr XXVII/198/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jasieniec, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§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 Nr XXX/241/2009 z dnia 27 sierpnia 2009 r., Nr IV/25/2015 z dnia 29 stycznia 2015 r. i Nr VIII/45/2015 z dnia 29 maja 2015 r.).

2. Plan obejmuje teren w obrębie Jasieniec (*o powierzchni 3,500 ha*) w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

3. Teren graniczy:

- 1) od północy z terenem drogi gminnej i urządzenia melioracyjnego;
- 2) od wschodu z terenem wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Odra);
- 3) od południa z terenami rolniczymi bez zabudowy;
- 4) od zachodu z terenem lasu i urządzenia melioracyjnego.

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. 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) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
- 6) 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 w tym kontenerowa i słupowa stacja transformatorowa, oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu i obsługi komunikacji;
- b) dopuszcza się wysunięcie takich elementów jak gzymsy, zadaszewa w tym wiaty, fragmenty dachu na odległość do 1,0 m;
- 7) 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;
- 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;
- 9) usługach - należy przez to rozumieć:
  - a) domy opieki społecznej, rencistów i dziecka; z wyłączeniem szpitali;
  - b) usługi hotelarskie i inne zamieszkania zbiorowego w tym np. pensjonaty i schroniska;
  - c) usługi rekreacyjno-wypoczynkowe i sportu;
  - d) usługi oświaty i nauki;
  - e) usługi kultury, sztuki i rozrywki;
  - f) usługi działalności biurowej, administracji, finansów, zarządzania, projektowania i usługi drobne;
  - g) usługi odnowy biologicznej;
  - h) usługi gastronomii;
  - i) usługi rzemiosła jak: fryzjerskie, kosmetyczne, naprawcze i działalności artystycznej;
  - j) usługi handlu - należy przez to rozumieć obiekt o powierzchni wbudowanej lub wydzielonej, służący ekspozycjom, wystawom i sprzedaży detalicznej z wyłączeniem stacji paliw wykluczonej z obszaru planu.

§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;
- 3) symbole przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wielkości wymiarowe.

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

- 1) obszar i granice szczególnego zagrożenia powodzią  $p=10\%$ , na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 2) obszar i granice szczególnego zagrożenia powodzią  $p=1\%$ , na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 3) obszar Natura 2000 „Rynna Jezior Obrzańskich”;
- 4) obszar Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry”;
- 5) otulina „Pszczewskiego Parku Krajobrazowego”;
- 6) główny zbiornik wód podziemnych GZWP 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

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

§4. 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) kształtowania przestrzeni publicznych oprócz zasad określonych w §5, §10 pkt. 4;
- 7) obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oprócz zasady określonej w §7;
- 8) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 10) granic terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych;
- 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) wysokość budynków, wiat i budowli do 18,0 m z wyjątkiem urządzeń telekomunikacyjnych, dla których określa się wysokość maksymalną poniżej 50 m;
- 2) zakaz montowania na dachach urządzeń o wysokości łącznie z konstrukcją przekraczającej 2,0 m lub powodującej przekroczenie powyżej ustalonej wysokości obiektów z wyjątkiem urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) zakaz stosowania materiałów zewnętrznych ścian takich jak: blachy trapezowe, faliste, tworzywa sztuczne na powierzchni większej niż 25% powierzchni ściany;
- 4) nakaz stosowania pokrycia dachów w ciemnych odcieniach i kolorach czerwieni lub brązu;
- 5) stosowanie ogrodzeń azurowych, tablic i urządzeń reklamowych w lokalizacjach dopuszczonych przepisami szczególnymi i nie powodujących ograniczenia swobodnego przepływu powietrza.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony oraz kształtowania krajobrazu

§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) 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 Dyrektywy Ptasiej PLB 080005 Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry;
  - b) Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH 080002 Rynna Jezior Obrzańskich;
  - c) otulina Pszczewskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) obszar objęty planem obejmuje koncesja dot. 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., w granicach której planowane jest prowadzenie działalności związanej z poszukiwaniem i rozpoznawaniem złóż ropy naftowej i gazu ziemnego;

- 4) zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, innych niż w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji i obiektów im towarzyszących;
- 6) na terenie U/M, który kwalifikuje się jako teren mieszkaniowo - usługowy obowiązuje ochrona akustyczna zgodnie z przepisami szczególnymi (dla funkcji mieszkalnych, ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego z rozwiązaniami technicznymi zapewniającymi właściwe warunki akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 7) 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;
- 8) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni, z preferencją gatunków rodzimych, na wszystkie powierzchnie nieutwardzone i niezabudowane z uwzględnieniem ustaleń planu oraz warunków szczególnego zagrożenia powodzią.

#### Rozdział 4

##### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

#### Rozdział 5

##### Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§8.1. Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych, oznaczono w załączniku nr 1:

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

2. Cały obszar planu położony jest w obrębie istniejącego i udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych.

#### Rozdział 6

##### Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§9. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poza urządzeniami zaplecza budów w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy i infrastruktury technicznej.

#### Rozdział 7

##### Warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

- 1) każdą powstałą w wyniku podziału działkę, stanowiącą odrębną nieruchomość, należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 2) dla powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg;
- 3) określa się:

- a) minimalną powierzchnię działki 37 m<sup>2</sup>;
- b) minimalną szerokości frontu wydzielanej działki 6,0 m;
- c) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych oraz ich fronty określają szczegółowe ustalenia;
- 4) określa się kąt położenia granicy działek:
  - a) z drogą wewnętrzną od 50<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>;
  - b) z rzeką Obrą (położoną poza planem przy granicy wschodniej) od 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup>.

## Rozdział 8

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

§11. Warunki i ograniczenia związane są:

- 1) z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy szczególne, które dotyczą:
  - a) lokalizowania obiektów budowlanych, wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe;
  - b) lokalizowania małej użytkowej architektury, miejsca cumowania oraz ogrodzeń z dopuszczeniem przystosowanych do demontażu;
  - c) zagospodarowania terenu rodzajem roślinności, innym niż zieleń niska, stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- 2) z urządzeniem melioracyjnym i rzeką Obrą (zlokalizowanymi poza obszarem planu), stanowiącymi o umieszczeniu zabudowy, trwałych nasadzeń (drzew) oraz ogrodzeń w odległościach określonych w przepisach szczególnych;
- 3) z terenem leśnym (poza planem), od granic którego wymagane jest odsunięcie budynków i wiat na odległość określoną przepisami szczególnymi;
- 4) z ciągami infrastruktury, dla których szerokości stref objętych zakazem lokalizacji obiektów niezwiązanych z obsługą sieci i trwałych nasadzeń drzew i krzewów, uzależnione są od średnic i typów sieci oraz systemu korzeniowego drzew i krzewów.

## Rozdział 9

Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§12. 1. 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) obowiązuje zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - c) dopuszcza się, w przypadku braku sieci dostarczającej wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, zaopatrzenie ze studni indywidualnej, dla której obowiązują warunki określone przepisami szczególnymi związanymi:
    - z rozmieszczeniem innych obiektów,
    - z wielkością poboru wody;
    - z zagrożeniem powodziowym;
  - d) obowiązuje przyłączenie obiektów budowlanych do sieci po jej wybudowaniu;
- 2) odprowadzenie ścieków:
  - a) obowiązuje odprowadzenie ścieków (bytowych, komunalnych i przemysłowych) do gminnego systemu kanalizacyjnego z oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną poza obszarem planu, po

- spełnieniu parametrów określonych przepisami szczególnymi;
- b) obowiązuje podczyszczanie ścieków przemysłowych w miejscu ich wytwarzania przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego według przepisów szczególnych;
  - c) dopuszcza się do czasu budowy systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnym zbiorniku bezodpływowym w lokalizacji uwzględniającej warunki określone w punkcie 1 lit. c tiret 1, 2 i 3, z obowiązkiem przyłączenia obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej, po jej wybudowaniu (*zbiornik do czasu obowiązkowej likwidacji po wybudowaniu systemu kanalizacji, wymaga ewidencjonowania, kontroli stanu technicznego i eksploatacji oraz wywożenia do oczyszczalni ścieków*);
  - d) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni (z uwagi na występowanie terenów zagrożonych powodzią, sąsiedztwa wód otwartych, przyrodniczych terenów chronionych związanych ze środowiskiem wodnym);
- 3) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
- a) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
  - b) w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej posesji (w tym z obowiązkiem podczyszczenia ze związków ropopochodnych z nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 0,1 ha, w zbiornikach i z zapewnieniem odbioru osadów z separatorów wraz z ich unieszkodliwieniem przez specjalistyczne jednostki) według przepisów szczególnych;
  - c) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w granicach własnej działki z zachowaniem retencji terenowej;
  - d) obowiązuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną (*dla orientacyjnej mocy do 500 kW*):
- a) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej z planowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na obszarze planu i dopuszczeniem zasilania ze stacji poza obszarem planu;
  - b) dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł o mocy mniejszej niż 100 kW;
- 5) 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) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie stanowiących zagrożenie dla środowiska, dla zdrowia i życia ludzi, zgodnych z przepisami szczególnymi i ustaleniami planu;
  - c) zakazuje się lokalizowania:
    - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
    - turbin wiatrowych;
- 6) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje segregacja i usuwanie odpadów według zasad ustalonych w gminie;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz - zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, w przypadku realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w gaz z tej sieci;
- 8) komunikacja:
- a) obowiązuje powiązanie z układem zewnętrznym z drogą publiczną (zlokalizowaną poza planem - powiatową) przez drogę gminną wewnętrzną, której przedłużenie w obszarze planu oznaczone jest symbolem 1-KDW;
  - b) obowiązuje parkowanie pojazdów w granicach terenu U/M z programem uzależnionym od sposobu użytkowania i uwzględniającym co najmniej:
    - jedno miejsce parkingowe na każde pięć pokoi w domu opieki;
    - jedno miejsce postojowe na każde 8 miejsc konsumpcyjnych;

- jedno miejsce postojowe na każdy pokój noclegowy w pensjonacie, hotelu, schronisku;
  - jedno miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług nie wymienionych powyżej;
  - dwa miejsca postojowe na mieszkanie;
- c) obowiązuje zapewnienie miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg minimalnych wskaźników określonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie telekomunikacji:
- a) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej z warunkami §5 pkt. 1 i 2;
  - b) dopuszcza się sieci, w tym światłowodowe;

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

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

4. Prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się w liniach rozgraniczających dogi wewnętrznej z uwzględnieniem umieszczenia w przekroju poprzecznym drogi wszystkich projektowanych docelowo sieci, a w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się lokalizację na terenach innych niż teren drogi.

5. 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.

## Rozdział 10

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

§13.1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem U/M, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowo-mieszkaniowa z udziałem funkcji usługowej określonym indywidualnie w obszarze nieruchomości gruntowej;
- 2) uzupełniająca zieleń urządzona, dodatkowe urządzenia związane z wykorzystaniem terenu dla sportu i rekreacji, obiekty małej architektury, dojścia, dojazdy, parkingi, ścieżka rowerowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca na pojemniki na odpady komunalne, nabrzeże do cumowania, lokalizowane z uwzględnieniem zakazów w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 4,0 m od granicy z drogą wewnętrzną 1-KDW.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny 0,01;
  - b) maksymalny 0,50;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 45%;
- 4) dachy budynków i wiat:
  - 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 i wiatkach od 15° do 45°;
- c) dopuszczenie doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi, oknami w ścianach budynków, lub lukarnami i wystawkami na powierzchni mniejszej niż 1/4 połaci dachowej;
- d) dopuszczenie konstrukcji dowolnej daszków nad wystawkami, lukarnami, wejściami do budynków i tarasami;
- 5) ustawienie kalenic dachów budynków i wiat prostopadłe lub równoległe do granicy

- zachodniej;
- 6) minimalną powierzchnię wydzielanej działki i front działki 2500 m<sup>2</sup> i 25,0 m, z zastrzeżeniem iż wymiar frontu nie dotyczy działki z zabudową umieszczaną w drugim rzędzie.

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

- 1) podstawowe - stacja elektroenergetyczna kontenerowa lub słupowa;
- 2) uzupełniające - infrastruktura i zielen.

2. Ustala się parametry:

- 1) wysokość stacji kontenerowej nie większa niż 5,0 m;
- 2) dach stacji kontenerowej dwuspadowy lub pulpitowy;
  - a) dopuszczenie dowolnego nachylenia połaci;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 80%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 5) minimalną powierzchnię i szerokość frontu nowo wydzielanej działki 37 m<sup>2</sup> i 6,0 m.

3. Ustala się dojazd z drogi gminnej 1-KDW.

§ 15.1. Wyznacza się teren 1-KDW o przeznaczeniu - droga wewnętrzna.

2. Ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 9,0 m;
- 2) utwardzenie w formie drogi twardej według przepisów odrębnych;
- 3) drogę jednojezdniową, dwukierunkową.

3. Dopuszcza się:

- 1) przejściowo drogę gruntową;
- 2) sytuowanie sieciowych systemów infrastruktury technicznej, oświetlenia.

4. Nie ustala się warunku budowy chodnika.

## Rozdział 11

### Przepisy końcowe

§16. 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 %.

§17. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Trzcielu Nr VI / 32 / 2011 z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jasieniec, gmina Trzciel (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 68 poz. 1310).

§18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciela.

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



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obszaru w obrębie Jastaniec gmina Trzciel Załącznik Nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Trzcielu Nr z dnia r.

Skala 1:1000



## LEGENDA

### Ustalenia planu

- granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wielkości wymiarowe

### Symbole przeznaczenia terenu

- zabudowy usługowo-mieszkaniowej
- stacji elektroenergetycznej
- drogi wewnętrznej

### Ustalenia planu wynikające z przepisów odrębnych

- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ )
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ )
- obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych obejmujący cały obszar planu
- obszar Natura 2000 „Rynna Jezior Obrzańskich” obejmujący cały obszar planu
- obszar Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obrzy” obejmujący cały obszar planu
- obszar otuliny Pszczewskiego Parku Krajobrazowego obejmujący cały obszar planu

### Oznaczenia informacyjne

- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ )

