

Uchwała Nr XXIII/156/2016 Rady Miejskiej w Trzcielu z dnia 1 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru w obrębie Jasieniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.²) oraz w związku z uchwałą nr IX/73/2011 Rady Miejskiej w Trzcielu z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Jasieniec, zmienionej uchwałą nr XI/66/2015 Rady Miejskiej w Trzcielu z dnia 29 października 2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr IX/73/2011 Rady Miejskiej w Trzcielu z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Jasieniec, Rada Miejska w Trzcielu uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Jasieniec, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 92,5 ha.

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 3) **przeznaczenie terenu** – jedyne możliwe przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych:
 - a) **podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,
 - b) **uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 4) **urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne oraz obiekty małej architektury, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie elewacji projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią
 - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m.
 - d) schodów do budynku, pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m
 - e) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:
 - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,

- w przypadku rozbudowy, szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiekszy się o więcej niż 10% dotychczasowej szerokości,
 - w przypadku konieczności rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie miejscowym,
- oraz nie przekroczy żaden element nadziemny innego obiektu budowlanego;
- 6) **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych, w tym poddasza, tarasów, kondygnacji technicznych i magazynowych, mierzona na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku (łącznie z grubością ścian) z uwzględnieniem tynków;
 - 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczoną w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1 m, na powierzchni działki budowlanej;
 - 8) **intensywność zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 9) **front działki** – część działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów;
- 5) przeznaczenia terenów;
- 6) wymiary.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu wynikającymi z przepisów odrębnych, dla których obowiązują ustalenia wynikające z tych przepisów:

- 1) stanowiska archeologiczne;
- 2) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 144 - "Dolina Kopalna Wielkopolska".

§ 6. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, (w rozumieniu przepisów odrębnych), wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 2) **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług**, rozumianych jako tereny na których zlokalizowano obiekty i urządzenia produkcji przemysłowej, usług, transportu i logistyki oraz składów i magazynów, wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U**;
- 3) **tereny zieleni** rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze ochronnym, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
- 4) **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** rozumiane jako wody powierzchniowe śródlądowe zgodnie z przepisami Prawa Wodnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 5) **tereny dróg publicznych** – rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o drogach oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D** dla drogi klasy dojazdowej.

§ 7. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) obowiązuje wysokość stawki procentowej 10%.

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) wysokość obiektów budowlanych nie większa niż 50 m;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
- 3) zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz zapewnienie dojazdów pożarowych,
- 4) zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, podlegają wszystkie stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości 50 m i więcej.

§ 9. Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy dopuszcza się:

- 1) remont, przebudowę,
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
- 3) rozbudowę lub nadbudowę z dostosowaniem do zapisów uchwały,

- 4) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 10. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni nie większej niż 8 m² w obrysie zewnętrznym.

Rozdział 3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 11. Na obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach otuliny Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i obowiązującym dla tego terenu planem ochrony;
- 2) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 144 - "Dolina Kopalna Wielkopolska", na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi
- 3) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie inwestycji;
- 4) gromadzenie i usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 5) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 12. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, jako tereny zabudowy zagrodowej.

Rozdział 4. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu, obszar AZP 53-17:

- 1) stanowisko archeologiczne nr 20/18 osada z epoki neolitu ślad osadnictwa z okresu średniowiecza;
- 2) stanowisko archeologiczne nr 19/19 osada k. przeworska;
- 3) stanowisko archeologiczne nr 18/18 osada k. przeworska, ślad osadnictwa z okresu lateńskiego fazy B-C, ślad osadnictwa z okresu średniowiecza.

2. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych mają zastosowanie przepisy szczególne.

Rozdział 5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych oraz ścieków innych niż komunalne po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt.2;
- 3) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych i/lub odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych i gazowych lub paliw stałych o niskim zasiarczeniu dostosowanym do przepisów ochrony środowiska;
- 7) lokalizacja nowych inwestycji, w zakresie realizacji sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 pkt.3.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) indywidualne ujęcia wody;
- 2) rozwiązania indywidualne z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków ze względu na ochronę GZWP nr144;
- 3) odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 pkt. 7 wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń;
- 4) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej;
- 5) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności: stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych gazu, przepompowni;

- 6) odprowadzanie wód opadowych do gruntu na teren własnej działki.
3. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:
 - 1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
 - 2) dla budynków usług oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi oraz zabudowy produkcyjnej, urządzenie nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 500 m² powierzchni użytkowej budynku, nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
 - 3) dla zabudowy zagrodowej nie mniej niż jedno miejsce na budynek mieszkalny;
 - 4) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.
4. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji dopuszcza się komunikację wewnętrzną.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość budynku nie większa niż 11 m;
 - 2) wysokość obiektów budowlanych nie większa niż 11 m;
 - 3) zakaz stosowania:
 - a) od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu;
 - 4) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°;
 - 5) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
 - 1) dachy płaskie o pokryciu innym niż określone w ust. 2;
 - 2) dachy mansardowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 80°.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,5;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U, 11P/U, 12P/U** ustala się: przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość budynku nie większa niż 15 m;
 - 2) dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 45°.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
 - 1) wysokość obiektów budowlanych nie większa niż 20 m;
 - 2) dla obiektów budowlanych dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 45°.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) dla terenów 2P/U, 3P/U, 9P/U intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,5;
 - 2) dla terenów 4P/U, 5P/U, 6P/U, 8P/U, 11P/U intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;
 - 3) dla pozostałych terenów intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,6;
 - 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% działki;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
 - 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w pkt 1, 2 i 3 pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne.

- § 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Z** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ustala się zakaz budowy budynków.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
 - 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w pkt 1, 2 i 3 pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

- § 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS** ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) przeznaczenie: podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w ustala się zakaz budowy budynków.

- § 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
- 1) chodnik;
 - 2) ścieżkę rowerową;
 - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
 - 4) lokalizowanie sieci kanalizacyjnej w pasie jezdnym;
 - 5) ulicę jednoprzestrzenną.
4. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 7. Ustalenia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciela.

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

*Przewodniczący(a)
Rady Miejskiej*

¹ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579.

² Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 691, poz. 1250 i poz. 1579.