

**UCHWAŁA NR XXVII/200/2017  
RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU**

z dnia 30 marca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie  
Stary Dwór.**

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 Trzcielcu Nr XIII/ 95 /2015 z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Stary Dwór, 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 Trzcielcu 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 Stary Dwór w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

3. Teren ograniczony jest:

- 1) od południowego wschodu drogą gminną;
- 2) od północnego wschodu drogą powiatową;
- 3) od północy i zachodu gruntami rolniczymi.

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. 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 symbol literowy przeznaczenia terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wielkości wymiarowe.

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

**§ 3.** W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską;

5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 4.** 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 zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
- 5) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć odległość mierzoną od poziomu terenu do górnej powierzchni najwyższego położonego punktu dachu budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć iż elewacja budynku od strony drogi nie może przekroczyć tej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę, z zastrzeżeniem iż dopuszcza się wysunięcie takich elementów jak wykusze, gzymsy, okapy, zadaszenia na odległość wynikającą z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### Przepisy szczegółowe

**§ 5.** Na obszarze objętym planem i oznaczonym symbolem US ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren sportu i rekreacji (terenowe urządzenia sportu i rekreacji);
- 2) dopuszczalne: urządzenia związane z obsługą terenu, budynek szatni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury i oświetlenie terenu.

**§ 6.** Obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych prefabrykatów lub przęseł, ogrodzeń o wysokości powyżej 3,0 m i innych niż ażurowe;
- 2) zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) nakaz stosowania obiektów małej architektury jednorodnych stylistycznie;
- 4) ograniczenie wysokości urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej do 49 m;
- 5) w budynku:
  - a) kolorystyka elewacji zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła;
  - b) zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blachy przekraczających 10% powierzchni każdej z elewacji;
  - c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze czerwonym lub brązowym.

**§ 7.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar planu obejmuje koncesja „Świebodzin - Wolsztyn” nr 24/95/ł z dnia 12.10.2016 r. ważna do dnia 12.10.2036 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż, na którym PGNIG S.A. aktualnie nie planuje prowadzenie działalności związanej z poszukiwaniem i rozpoznawaniem złóż ropy naftowej i gazu ziemnego;
- 2) ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;

- b) obowiązek wprowadzenia szpaleru z co najmniej jednego rzędu drzew przy granicach północno wschodniej i południowo wschodniej;
  - c) obowiązek ochrony akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - d) obowiązek po dokonaniu odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, w trakcie prac ziemnych zastosowania przepisów szczególnych;
- 3) w razie natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na zabytek obowiązują przepisy szczególne.

**§ 8.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określone są dla terenu boiska stanowiącego inwestycję celu publicznego:

- 1) nakazuje się zapewnienie ogólnodostępności;
- 2) nakazuje się zapewnienie rozwiązań umożliwiających korzystanie z boisk osobom z różnego typu niepełnosprawnością.

**§ 9.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, takie jak zakaz zabudowy i nasadzeń drzew:

- 1) co najmniej 1,5 m od osi sieci technicznych w obie strony;
- 2) co najmniej 4,0 m od urządzenia melioracyjnego.

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

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

2. Ustala się parametry wydzielanych działek:

- 1) minimalną powierzchnię działki 8700 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu 70,0 m.

**§ 12.** Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu oraz budowę nowego, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2) sieci uzbrojenia technicznego obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 3) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z sieci wodociągowej zaopatrywanej z ujęcia wody poza obszarem planu;
  - b) awaryjne zaopatrzenie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków:
  - a) do kanalizacji sanitarnej, z oczyszczalnią zlokalizowaną poza obszarem opracowania;
  - b) do czasu realizacji grupowego systemu dopuszcza się odprowadzenie do zbiornika bezodpływowego na ścieki sanitarne;
  - c) po wybudowaniu grupowego systemu kanalizacyjnego, obowiązuje przyłączenie obiektów budowlanych do systemu kanalizacji;
- 5) odprowadzenie wód opadowych:
  - a) odprowadzenie wód do kanalizacji z nawierzchni utwardzonych i obowiązek podczyszczenia ze związków ropopochodnych według przepisów szczególnych;
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód z połączeń dachowych budynku i z boisk do gruntu w granicach terenu US;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną (dla orientacyjnej mocy do 15 kW):

- a) z istniejącej linii napowietrznej i ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV umieszczonej poza obszarem planu (stacja Stary Dwór S-4144);
  - b) dopuszczenie budowy słupowej stacji transformatorowej w północnym fragmencie działki 27/1;
  - c) dopuszczenie urządzenia wytwarzającego energię o mocy nieprzekraczającej 15 kW pozyskiwaną z odnawialnych źródeł, z wyłączeniem biogazowi i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o dopuszczone indywidualne instalacje wykorzystujące energią elektryczną, gaz lub inne paliwa w tym z odnawialnych źródeł energii, o emisji nie powodującej przekroczenia dopuszczalnych poziomów, określonych w przepisach szczególnych;
- 8) w gospodarce odpadami obowiązuje gromadzenie, segregacja, usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie i przepisami szczególnymi;
- 9) komunikacja:
- a) powiązanie z układem zewnętrznym, z drogą publiczną - powiatową i z drogą gminną (obie zlokalizowane poza obszarem planu);
  - b) miejsca parkowania pojazdów, co najmniej w ilości 2 stanowisk na każde boisko, z miejscem przeznaczonym na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową wg minimalnych wskaźników określonych przepisami odrębnymi;
- 10) telekomunikacja: dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami szczególnymi.

### **Rozdział 3.**

#### Ustalenia szczegółowe

**§ 13.** 1. Na terenie oznaczonym symbolem US ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, określający dopuszczalny obszar posadowienia budynku oraz usytuowania boiska:

- 1) 8,0 m od granicy północno wschodniej (od drogi powiatowej poza obszarem planu);
- 2) 6,0 m od granicy południowo wschodniej (od drogi gminnej poza obszarem planu).

2. W pasie terenu, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą, o ile nie jest to niezgodne z innymi przepisami, dopuszcza się usytuowanie:

- 1) dojść;
- 2) dojazdów;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) elementów małej architektury;
- 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) miejsca na pojemniki na śmieci.

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

- 1) wymiar frontu budynku od granicy północnej od 4,0 m do 9,0 m;
- 2) wysokość budynku nie większa niż 6,5 m;
- 3) dach budynku dwuspadowy w kolorze czerwieni lub brązu;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
- 5) układ kalenicy dachu prostopadły lub równoległy do linii zabudowy przy granicy północno-wschodniej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny do 0,0005;
  - b) maksymalny do 0,01;

- 7) powierzchnia zabudowy do 1% powierzchni terenu;
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni terenu.
- 4. Dopuszcza się przekrycie urządzenia melioracyjnego.
  - 5. Nie ustala się nawierzchni boisk sportowych.

#### **Rozdział 4.**

##### Przepisy końcowe

**§ 14.** Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę w wysokości 0,01 % wzrostu wartości nieruchomości.

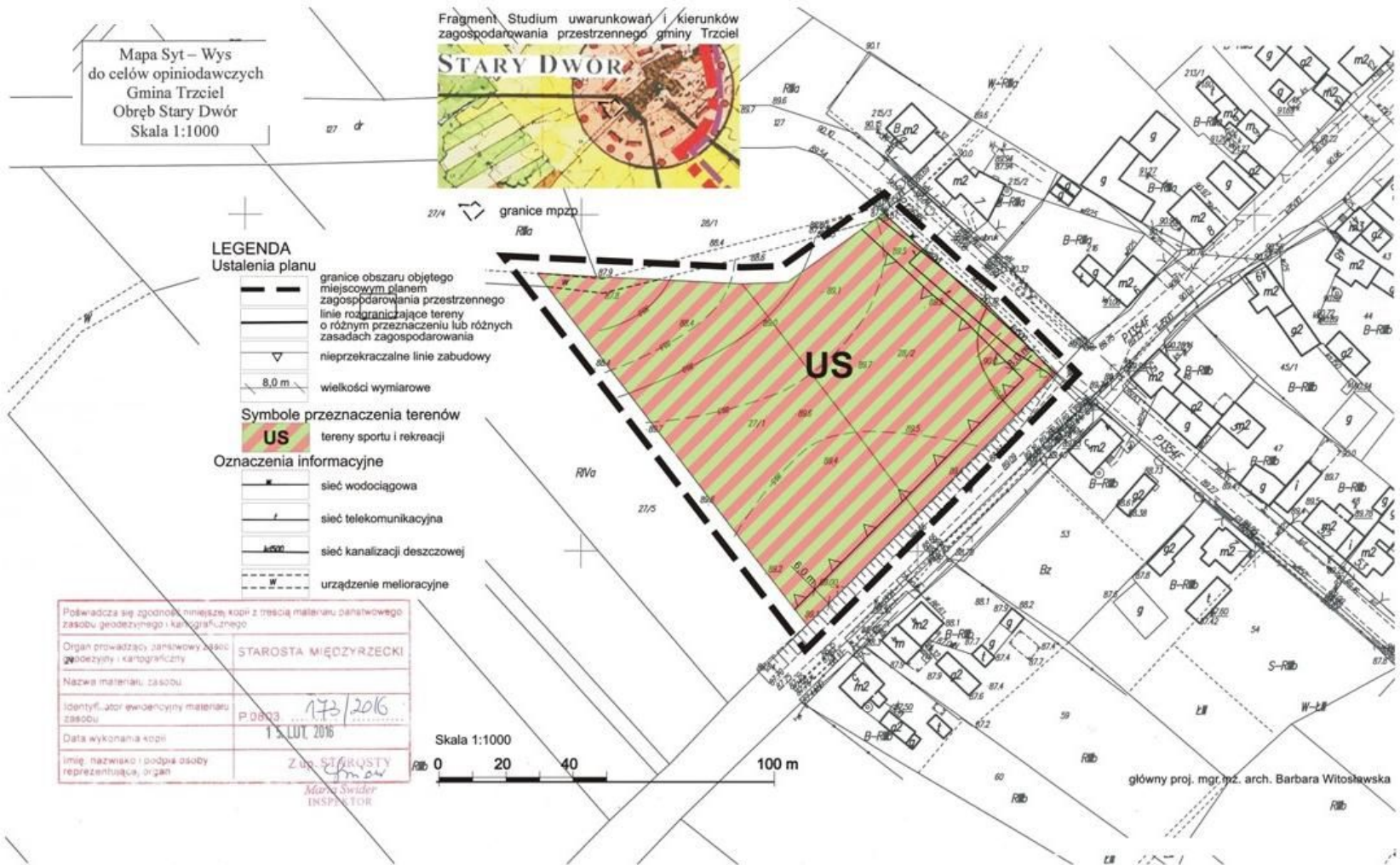
**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciana.

**§ 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/200/2017  
Rady Miejskiej w Trzcielu  
z dnia 30 marca 2017 r.



Pozwiera się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału planistycznego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący zamknięty zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA MIĘDZYRZECKI
Nazwa materiału zasobu	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P 0803 173/2016
Data wykonania kopii	15.02.2016
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z. STAROSTY Marszałek INSPEKTOR

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/200/2017  
Rady Miejskiej w Trzcielu  
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 Stary Dwór.

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 Trzcielu 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/200/2017  
Rady Miejskiej w Trzcielu  
z dnia 30 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad finansowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie Stary Dwór.

Na podstawie 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 Trzcielu postanawia co następuje.

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- budowa sieci inżynierii w zakresie przyłączy wodociągowej, kanalizacji oraz oświetlenia,
- budowa dojazdów, miejsc parkingowych, ogrodzenia,
- budowa boisk,
- budowa małej architektury, budynku zaplecza.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.