

p r o j e k t

Uchwała Nr .
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chociszewo.

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, z 2017 r. poz. 730 i 935) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Trzcielu Nr XIII/ 96 /2015 z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chociszewo, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Trzcielu Nr XXVIII/218/2017 z dnia 20 kwietnia 2017 r., 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 Trzcielu: 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 Chociszewie (*dz. 76/3, 76/4, 77, 78 o powierzchni 11,7400 ha*) w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

3. Teren graniczy:

- 1) od wschodu z koleją;
- 2) od zachodu z drogą powiatową;
- 3) od północy i południa z terenami rolniczymi.

4. 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. 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) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do budynku, wiaty lub budowli do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich lub najwyższej krawędzi budowli;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy nadziemnej (w tym wiat), przy czym:
 - a) nie dotyczy ona takich elementów jak schody, podesty, pochylnie, rampy, obiekty związane z infrastrukturą techniczną w tym stacji elektroenergetycznej i obsługą komunikacji;
 - b) dopuszcza się wysunięcie takich elementów jak gzymsy, zadaszenia, fragmenty dachu, na odległość do 1,5 m poza linię zabudowy;

- c) dopuszcza się wysunięcie budynków ochrony i nadzoru na odległość do 1,5 m poza linię zabudowy dla maksymalnie 15,0 m długości budynku;
- 5) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności określone poniżej:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², punktowej sprzedaży oraz handlu hurtowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
 - b) działalności wspierającej: biurowej, socjalnej, gastronomicznej, administracyjnej, zarządzania, ubezpieczeń i finansów;
 - c) informacji i komunikacji;
 - d) transportu, przewodów;
 - e) działalności pocztowej i kurierskiej;
 - f) zakładów stolarskich, usług tapicerskich i kamieniarskich;
 - g) rzemiosła oraz usług drobnych;
 - h) motoryzacji: napraw pojazdów, myjni, stacji paliw, sprzedaży samochodów;
 - i) z wykluczeniem demontażu pojazdów oraz punktów skupu, składowania i przerobu surowców wtórnych;
- 6) zabudowie produkcyjnej – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z przetwórstwem przemysłowym i z udziałem funkcji usługowych oraz ochroną funkcji usługowej, określaną indywidualnie w obszarze nieruchomości z uwzględnieniem przepisów szczególnych w której dopuszcza się:
 - a) instalacje do przerobu kopalin;
 - b) przeróbkę drewna i produkcję wyrobów z drewna, wikliny;
 - c) produkcję wyrobów tapicerskich, kamieniarskich;
- 7) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci pod kątem do 12⁰;
- 8) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 20%;
- 9) zieleni ekstensywnej – należy przez to rozumieć stosowaną na dachach zielonych roślinność o wysokiej zdolności do regeneracji i niewielkich wymaganiach pielęgnacyjnych, w szczególności rozchodniki, rojniki, mszaki, zioła i trawy o wysokości warstw zazielenienia nie większej niż 0,3 m.

§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 i symbole literowe przeznaczenia terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefy techniczne linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 5) wielkości wymiarowe.

2. Obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) stanowisko archeologiczne;
- 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych występujący na całym obszarze planu.

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

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych), a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) obiektów dóbr kultury współczesnej;

- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych innych niż określone w §5 pkt. 2, pkt. 3, §12 ust. 1 pkt. 3 lit. a;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 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 – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§5. Ustala się ogólne zasady w zakresie zagospodarowania terenów, zgodnie z którymi:

- 1) nakazuje się:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy i warunkami określonymi w §2 pkt. 4, §9, §12 ust. 3, w załączniku nr 1 oraz przepisach szczególnych;
 - b) stosowanie ciemnego koloru w odcieniach czerwieni lub brązu w pokryciach dachów budynków i wiat;
- 2) obowiązuje uwzględnianie bezpieczeństwa ruchu kolejowego z ograniczeniem wpływu prowadzonych działalności na widoczność sygnalizacji świetlnej według przepisów szczególnych;
- 3) obowiązuje wykluczenie reklam skierowanych do użytkowników kolei i drogi powiatowej świetlnej i o zmiennym natężeniu, mogących rozpraszać uwagę tych użytkowników, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych, tablic i urządzeń reklamowych w lokalizacjach dopuszczonych przepisami szczególnymi i nie powodujących ograniczenia swobodnego przepływu powietrza;
- 5) zakazuje się lokalizowania budowli wyższych niż 18,0 m oraz budynków wyższych niż 15,0 m z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności oraz lokalizowanych według punktu 6 lit. a;
- 6) dopuszcza się:
 - a) na fragmencie terenu U/P-1 na północ od granicy strefy technicznej linii elektroenergetycznej 110 kV do nieprzekraczalnej linii zabudowy lokalizację budowli i budynków wyższych niż określone w punkcie 5 i nie przekraczających wysokości 49,0 m z zachowaniem przepisów szczególnych;
 - b) wysokość urządzeń montowanych na dachach łącznie z konstrukcją nie przekraczającą 3,0 m z wyłączeniem urządzeń telekomunikacyjnych;
 - c) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, takich jak:
 - dodatkowe kondygnacje podziemne, w tym parkingi i garaże;
 - budynki i wiaty bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od niej, jeśli nie jest to sprzeczne z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
 - powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe;
 - parkingi i garaże;
 - budynki portierni, ochrony lub dozoru;
 - zieleń;

- tablice i urządzenia reklamowe w lokalizacjach dopuszczonych przepisami szczególnymi na elewacjach budynków o rozmiarach nieprzekraczających powierzchni ściany tych budynków;
- podjazdy, schody, rampy, tarasy, wiaty, altany, zadaszenia, ogrodzenia, miejsca na odpady komunalne, obiekty małej architektury, pomniki;
- obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§6. 1. Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska, zgodnie z którymi:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz funkcji i obiektów im towarzyszących.

2. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) ustala się nakaz zabezpieczenia terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe, tj. separatorów i osadników na terenach, na których realizowane są działalności mogące spowodować niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 3) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody gruntowe;
- 4) przy trasowaniu dróg na terenach KDW w zależności od możliwości pomiędzy jezdnią i linią rozgraniczającą teren drogi obowiązuje utworzenie pasa zieleni.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się segregację, gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie, z wyposażeniem działek w miejsca przygotowane do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się prowadzenie gospodarki odpadami związanej z planowaną działalnością, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się realizacji funkcji określonych w §6 ust.1 pkt. 1.

4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami:

- 1) obowiązuje stosowanie w celach grzewczych technologii, urządzeń i paliw gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach szczególnych;
- 2) nakazuje się stosowanie instalacji procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza.

5. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

- 1) nakazuje się przy trasowaniu dróg, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi, utworzenie pasa zieleni towarzyszącej, pomiędzy chodnikiem a jezdnią, w postaci szpaleru drzew, żywopłotu lub trawnika;
- 2) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni na terenach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz ustalonych planem.

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 i hałasu), określonych przepisami odrębnymi, do terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

7. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) teren oznaczony symbolem RM kwalifikuje się odpowiednio jako teren zabudowy zagrodowej (w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych) z poziomami hałasu określonymi w przepisach szczególnych, jako podlegający ochronie akustycznej oraz wymagający zabezpieczenia tej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie wyznacza się terenów podlegających ochronie akustycznej innych niż określone w pkt.1, wymagających zabezpieczenia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi (ustala się wyłącznie funkcje usługowe nie podlegające ochronie przed hałasem).

8. Obszar objęty planem obejmuje koncesja: „Świebodzin - Wolsztyn” nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ważna do dnia 12.10.2026 r. na obszarze której dopuszcza się prowadzenie badań geofizycznych i wierceń i budowy gazociągów od nowopowstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych.

9. Obszar objęty planem leży w obrębie istniejącego i udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 144 Wielkopolska Dolina Kopalna, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) oznaczone w rysunku planu, stanowisko archeologiczne nr 1 AZP 54-16/32, ślad osadnictwa – późne średniowiecze, osada – okres nowożytny, w obrębie którego wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, obowiązują przepisy szczególne.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§8.1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) każda powstająca w wyniku podziału działka stanowi odrębną nieruchomość, którą należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem oraz przepisami odrębnymi;
- 2) wszystkim powstałym w wyniku podziału samodzielnym działkom budowlanym należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg publicznych;
- 3) dopuszczenie dzielenia działek w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami w ramach terenów o tym samym przeznaczeniu.

2. Ustala się minimalne powierzchnie i szerokości frontów nowo wydzielanych działek:

- 1) powierzchnia działki 30,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki 5,0 m;
- 3) dla wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów powierzchni działek, dopuszcza się tolerancję 20,0 m².

3. Nie określa się parametru dotyczącego maksymalnej szerokości frontu działek.

4. Ustala się kąt położenia granic działek:

- 1) przyległych do granicy terenu drogi powiatowej (położonej poza zachodnią granicą planu) i tą granicą zawarty w przedziale od 100⁰ do 115⁰;
- 2) przyległych do granicy terenu KDW-2 (drogi wewnętrznej) i tą granicą, zawarty w przedziale od 100⁰ do 115⁰;
- 3) przyległych do granicy terenu KDW-1 (drogi wewnętrznej) i tą granicą zawarty w przedziale:
 - a) od 100⁰ do 115⁰ we fragmencie wschodnim drogi;
 - b) od 85⁰ do 95⁰ we fragmentach północnym i południowym drogi.

Rozdział 6

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

§9. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oznaczonego w rysunku planu jako strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o wymiarze 25,0 m tj. po 12,5 m z każdej strony, licząc od osi linii, takie jak:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci;
 - b) urządzeń reklamowych i obiektów małej architektury wymagających fundamentowania;
 - c) trwałych nasadzeń (drzew);
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) komunikacji (dróg i dojazdów, miejsc postojowych) i infrastruktury technicznej;
 - b) zieleni niskiej i upraw szkółkarskich;
- 3) zapewnienie służbom technicznym dostępu do słupów linii, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Zagospodarowanie terenu i wykonywanie robót ziemnych w pasie 20,0 m od granicy wschodniej podlega przepisom szczególnym związanym z ochroną terenów kolei (położonej poza granicami planu).

Rozdział 7

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§10. Do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w planie, na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) urządzenia zaplecza budów w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;
- 2) parterowe tymczasowe obiekty w ramach organizacji imprez;
- 3) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

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

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) obowiązuje zasilanie z sieci wodociągowej zaopatrywanej z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się, w przypadku braku sieci dostarczającej wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, zaopatrzenie z własnych studni, dla których obowiązują warunki określone przepisami szczególnymi odpowiednie dla poboru wody;
- 3) obowiązuje przyłączenie obiektów budowlanych do sieci po jej wybudowaniu;
- 4) obowiązuje zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) obowiązuje odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacyjnego z oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną poza obszarem planu, po spełnieniu parametrów określonych przepisami szczególnymi;

- 2) dopuszcza się, do czasu budowy systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych (które zgodnie z przepisami szczególnymi, do czasu obowiązkowej ich likwidacji po wybudowaniu systemu kanalizacji, wymagają ewidencjonowania, kontroli stanu technicznego i eksploatacji), wywożenie do oczyszczalni ścieków z obowiązkiem przyłączenia obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej, po jej wybudowaniu;
- 3) obowiązuje podczyszczenie ścieków przemysłowych przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacji w miejscu ich wytwarzania;
- 4) obowiązuje zakaz budowy przydomowych oczyszczalni (z uwagi na istniejący i udokumentowany główny zbiornik wód podziemnych GZWP 144 Wielkopolska Dolina Kopalna);
- 5) obowiązuje wyposażenie ewentualnej przepompowni ścieków sanitarnych i studni rozprężnych w instalacje i urządzenia eliminujące uciążliwości odorowe zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. W zakresie wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązuje odprowadzenie wód z terenów utwardzonych w tym z dróg wewnętrznych (oznaczonych symbolem KDW), placów manewrowych i parkingów utwardzonych po ich podczyszczeniu ze związków ropopochodnych lub innych substancji toksycznych na działce inwestora, według przepisów szczególnych:
 - a) do sieci kanalizacyjnej (docelowo);
 - b) do gruntu lub wód powierzchniowych;
- 2) ustala się odprowadzenie wód z połaci dachowych do gruntu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora według przepisów szczególnych i ustaleń planu;
 - b) odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej;
 - c) budowę podziemnych zbiorników przetrzymujących oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody do kanalizacji;
- 4) obowiązuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie z planowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej liniami doziemnymi 0,4 kV i 15 kV;
- 2) dopuszcza się zasilanie z systemów fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW;
- 3) ustala się warunki dla linii elektroenergetycznej 110 kV zgodnie z §9.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje:

- 1) zaopatrzenie w oparciu o indywidualne instalacje (w tym urządzenia do spalania) i zasilanie energią elektryczną, gazem i paliwami, zapewniającymi wysoką sprawność energetyczną, z ograniczeniem emisji zanieczyszczeń nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach szczególnych;
- 2) przy stosowaniu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, ograniczenie mocy do mniejszej niż 100 kW i zakazu określonego w pkt 3;
- 3) zakaz wykonywania wkopów i odwiertów w celu wykorzystania ciepła ziemi.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz - zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, w przypadku realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w gaz z tej sieci.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje usuwanie odpadów ze szczególnym uwzględnieniem odpadów związanych z prowadzoną działalnością, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym tj. z drogą powiatową (zlokalizowaną poza planem przy granicy zachodniej) przez planowane drogi wewnętrzne KDW-1 i KDW-2;
- 2) obsługę terenów z dróg KDW-1 i KDW-2 z zastrzeżeniem punktu 3;

- 3) dopuszczenie obsługi terenu RM z drogi powiatowej (zlokalizowanej poza planem);
- 4) parkowanie pojazdów z programem uzależnionym od sposobu użytkowania i uwzględniającym co najmniej:
 - a) 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla zabudowy magazynowej i handlu hurtowego;
 - b) 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej innej, niż powyżej określona, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - c) 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni zabudowy produkcyjnej lecz nie mniej niż 5 miejsc;
 - d) dwa miejsca dla każdego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
 - e) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg minimalnych wskaźników, określonych w przepisach odrębnych.

11. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami szczególnymi i w lokalizacjach dopuszczonych niniejszym planem, sieci telekomunikacyjnych w tym światłowodowych.

Rozdział 9

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§12. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami U/P-1, U/P-2, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie pod zabudowę usługowo-produkcyjną;
- 2) zakaz zabudowy mieszkaniowej.

2. Dopuszcza się realizowanie w ramach jednej nieruchomości wybranych przeznaczeń podstawowych w dowolnych proporcjach.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) dla terenu U/P-1:
 - a) w odległości 6,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej KDW-1;
 - b) w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej teren ZP;
- 2) dla terenu U/P-2:
 - a) w odległości w odległości 12,0 m od granicy zachodniej (z terenem drogi powiatowej poza obszarem planu);
 - b) w odległości od 4,0 m od linii rozgraniczającej tereny drogi wewnętrznej KDW-1;
 - c) w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg wewnętrznych KDW-2.

4. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,03;
 - b) maksymalny 1,0;
- 4) wysokość zabudowy według § 5 pkt. 5 i pkt. 6;
- 5) układ najdłuższego odcinka (kalenicy) dachu do osi wschód - zachód pod kątem od 38⁰ do 42⁰ lub 128⁰ do 132⁰;
- 6) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie;
 - b) dachy spadziste - o kącie nachylenia głównych połaci do 45⁰;
 - c) dachy faliste;
 - d) dachy łukowe;
 - e) dachy szedowe.

5. Obsługa komunikacyjna:

- 1) obowiązuje z dróg wewnętrznych KDW-1 i KDW-2 z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu U/P-2 z drogi powiatowej.

6. Minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek 1200 m² i 20,0 m z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Ustalenia w zakresie szerokości frontu nie obowiązują w odniesieniu do działek wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi.

§13.1 Wyznacza się teren o symbolu RM, dla którego ustala się przeznaczenie pod zabudowę zagrodową.

2. Ustala się nieprzekraczalne linii zabudowy:

- 1) w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tereny drogi wewnętrznej KDW-1 na odcinku do 10,0 m z ograniczeniem jak w pkt. 3;
- 2) w odległości 12,0 m od granicy zachodniej (pasa drogi powiatowej poza planem) z ograniczeniem jak w pkt. 3;
- 3) przy granicy drogi KDW-1 w połączeniu z drogą powiatową (poza granicami planu) zgodnie z rysunkiem wyłącza się z zabudowy teren w kształcie trójkąta o bokach 20,0 m, 80,0 m, 115,0 m.

3. W pasie terenu, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą, o ile nie jest to niezgodne z innymi przepisami, dopuszcza się usytuowanie obiektów określonych w §2 pkt 4.

4. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu - zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych ustalonych jako niestanowiące przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 20%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy;
 - a) minimalny 0,03;
 - b) maksymalny 0,4;
- 4) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych od 9,0 m do 21,0 m;
- 5) wysokość zabudowy według § 5 pkt. 5 i pkt. 6;
- 6) dachy dwuspadowe lub inne wielospadowe, a dla zabudowy innej niż mieszkalna w tym wiat dopuszcza się również dachy jednospadowe i stożkowe;
- 7) kąt nachylenia połaci:
 - a) w budynkach mieszkalnych od 25⁰ do 45⁰;
 - b) w zabudowie nie wymienionej powyżej od 5⁰ do 45⁰;
- 8) położenie najdłuższego odcinka kalenicy dachu budynku i wiaty prostopadłe lub równoległe do granicy z KDW-1.

5. Obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej (poza granicami planu) i z drogi KDW-1.

6. Minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek 3000 m² i 30,0 m.

§14. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem ZP, dla którego ustala się przeznaczenie pod zieleń.

2. Ustala się:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczenia 9,0 m;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni terenu.

3. Dopuszcza się:

- 1) uprawy szkółkarskie;
- 2) uprawy roślin energetycznych;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§15. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem E, dla którego ustala się przeznaczenie pod stacją elektroenergetyczną kontenerową lub słupową.

2. Ustala się parametry:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25% powierzchni działki;
- 2) wysokość kontenerowej stacji do 5,0 m;
- 3) dach kontenerowej stacji dwuspadowy lub płaski;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanej działki 30,0 m² i 5,0 m.

3. Ustala się dojazd bezpośredni z drogi powiatowej (położonej poza obszarem planu) lub z drogi wewnętrznej KDW-1.

§16.1. Wyznacza się tereny KDW-1, KDW-2 o przeznaczeniu podstawowym – drogi wewnętrzne.

2. Ustala się:

- 1) minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 2) nawierzchnie jak drogi twardej w myśl przepisów odrębnych;
- 3) drogi jednojezdniowe, dwukierunkowe;
- 4) zakaz realizacji zabudowy na terenach dróg, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów służących obsłudze komunikacji.

3. Dopuszcza się:

- 1) sytuowanie sieciowych systemów infrastruktury technicznej, oświetlenia;
- 2) dostosowanie geometrii jezdni KDW-1 do przylegającej od zachodu do drogi powiatowej (poza obszarem planu);
- 3) lokalizację chodników jednostronnych.

Rozdział 10

Przepisy końcowe.

§17. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę w wysokości 10 % wzrostu wartości nieruchomości.

§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.

Przewodniczący Rady Miejskiej