

Uchwała Nr .  
Rady Miejskiej w Trzcielu  
z dnia .

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Trzciel -2.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Trzcielu Nr XXXIII/248/2017 z dnia 5 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenu położonego w obrębie Trzciel, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Trzciel, 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 granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały (o powierzchni 2,3515 ha).

3. Teren objęty planem graniczy:

- 1) od południa z drogą gminną (ul. Lipowa);
- 2) od północy z terenem leśnym i drogi wewnętrznej;
- 3) od zachodu z urządzeniem wodnym;
- 4) od wschodu z terenem leśnym i drogi wewnętrznej.

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 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) 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 i obsługą komunikacji;
  - b) dopuszcza się wysunięcie takich elementów jak gzymsy, zadaszenia, fragmenty dachu, na odległość do 1,0 m poza tę linię;

- 5) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci pod kątem mniejszym niż 12°;
- 6) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności z zakresu:
  - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) edukacji;
  - c) gastronomii, zakwaterowania, usług hotelarskich (np. pensjonat, schronisko);
  - d) działalności profesjonalnej, naukowej, technicznej;
  - e) fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych;
  - f) opieki zdrowotnej - z wykluczeniem szpitala i przychodni;
  - g) rzemiosła oraz usług drobnych;
  - h) opieki społecznej;
  - i) z wykluczeniem:
    - działalności kurierskiej, transportu, i komunikacji;
    - demontażu pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych;
    - myjni, stacji paliw, obsługi i napraw mechanicznych, napraw pojazdów, blacharskich, lakierniczych;
- 7) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 20%;
- 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.

§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 przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa techniczna linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 5) teren objęty zakazem zabudowy przy granicy z lasem;
- 6) 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=1%, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu „Zbąszyńska Dolina Obrzy” - cały obszar planu;
- 3) obszar Natura 2000 Specjalne Obszary Ochrony „Rynna Jezior Obrzańskich” - cały obszar planu;
- 4) otulina „Pszczewskiego Parku Krajobrazowego” - cały obszar planu;
- 5) stanowisko archeologiczne.

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

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

- 1) 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) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 4) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) 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;
- 6) 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;
  - 7) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 8) pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
  - 9) terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§5. Ustala się zasady, zgodnie z którymi:

- 1) obowiązuje sytuowanie obiektów budowlanych z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy i przepisów szczególnych (w tym §10 ust. 4);
- 2) nakazuje się zastosowanie ciemnego koloru w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu w pokryciach dachów budynków i wiat;
- 3) zakazuje się:
  - a) wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 50 m<sup>2</sup>, garażowo-gospodarczych w postaci zespolonej o łącznej powierzchni zabudowy przekraczającej 100 m<sup>2</sup> oraz wiat o powierzchni rzutu dachu przekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;
  - c) kontenerów i garaży blaszanych (*nie pokrytych tynkiem lub inną okładziną zewnętrzną*);
  - d) stosowania ogrodzeń wyższych niż 2,20 m od poziomu terenu i innych niż ażurowe mogących ograniczać swobodny przepływ powietrza, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się montowanie, na dachach obiektów, urządzeń o wysokości łącznie z konstrukcją nie przekraczającej 3,0 m, z wyjątkiem urządzeń telekomunikacyjnych dopuszczonych w oparciu o przepisy odrębne o wysokości ustalonej planem ;
- 5) ustala się wysokość urządzeń telekomunikacyjnych poniżej 50 m, a wysokości innych obiektów według szczegółowych ustaleń planu.

## Rozdział 3

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

§ 6. 1. Ustala się zasady, 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 określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji i obiektów im towarzyszących;
- 3) na przyrodniczych obszarach chronionych obowiązują warunki wynikające z przepisów szczególnych i określonych w planach ochrony;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni nieutwardzonych i niezabudowanych z uwzględnieniem ustaleń planu oraz warunków dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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 (separatorów i osadników) oczyszczających wody opadowe i roztopowe z terenów, na których realizowane są działalności mogące spowodować niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi;
- 3) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody gruntowe;
- 4) ustala się zakaz odprowadzenia do gruntu wód wykorzystywanych w pompach ciepła, mogących zagrażać środowisku wodnemu;
- 5) fragment terenu MN/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 zakazy i zwolnienia wynikające z przepisów szczególnych;
- 6) fragment terenu MN/U oznaczony w załączniku nr 1 znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ).

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) zakazuje się realizacji funkcji związanych ze składowaniem i utylizacją lub przetwarzaniem odpadów.

4. W zakresie ochrony przed hałasem tereny MN i MN/U podlegają ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla funkcji mieszkalnych, zlokalizowanych na terenie zabudowy mieszkaniowo - usługowej, ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego z rozwiązaniami technicznymi zapewniającymi właściwe warunki akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami - obowiązuje stosowanie w celach grzewczych technologii, urządzeń i paliw gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych.

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, hałasu), określonych przepisami odrębnymi, poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny.

7. Obszar planu 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. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

8. W zakresie ochrony terenów zieleni - (poza granicami planu) nakazuje się zabezpieczenie przed uszkodzeniem pni i korzeni drzew, będących w zasięgu prowadzonych prac ziemnych lub sprzętu budowlanego i zakaz zabudowy 4,0 m od granicy z lasem (poza granicami planu).

## Rozdział 4

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§7. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się fragment drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KD (*fragment ul. Lipowej*).

2. Na terenie KD obowiązuje:

- 1) zapewnienie ogólnodostępności;
- 2) stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z tych terenów osobom z różnego typu niepełnosprawnością.

## Rozdział 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§8. W zakresie ochrony:

- 1) na terenie oznaczonym jako stanowisko archeologiczne nr 12 (*neolit, kultura przeworska, osada – okres średniowiecze AZP 53-18*), obowiązuje 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 6

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§9. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z którymi:

- 1) obowiązuje dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej i do dróg publicznych;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki 42,0 m<sup>2</sup> a minimalne powierzchnie samodzielnych działek budowlanych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) zakazuje się podziałów na terenie oznaczonym symbolem KD;
- 4) ustala się minimalny front działki 5,0 m, a działek budowlanych według §13 i §14;
- 5) nie określa się parametru dotyczącego maksymalnej szerokości frontu działek;
- 6) ustala się kąt położenia granic działek do granicy z drogami:
  - a) od 85<sup>0</sup> do 95<sup>0</sup> z zastrzeżeniem ustawienia określonego w lit. b;
  - b) od 50<sup>0</sup> do 85<sup>0</sup> dla działek położonych w południowo wschodnim fragmencie terenu MN.

## Rozdział 7

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

§10. 1. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenu oznaczonego w rysunku planu jako strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o wymiarze 8,0 m, tj. po 4,0 m z każdej strony licząc od osi linii, na którym:

- 1) obowiązuje zakaz:
  - a) lokalizowania obiektów kubaturowych wymagających fundamentowania i niezwiązanych z obsługą sieci;
  - b) trwałych nasadzeń drzew;
- 2) dopuszcza się:
  - a) dojazdy, miejsca postojowe i infrastrukturę techniczną;
  - b) zieleń niską i uprawy szkółkarskie.

2. W rozmieszczeniu budynków, drzew i ogrodzeń przy urządzeniu wodnym (poza granicami planu) obowiązują odległości określone w przepisach szczególnych.

3. Zagospodarowanie terenu i wykonywanie robót ziemnych w pasie 4,0 m od granicy z lasem podlegają przepisom szczególnym związanym z ochroną tego lasu.

4. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonym na rysunku planu:

- 1) obowiązują warunki posadowienia obiektów budowlanych w tym dotyczące infrastruktury zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury użytkowej przystosowanej do demontażu.

## Rozdział 8

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§11. Do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w planie dopuszcza się:

- 1) urządzenia zaplecza budów w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;

- 2) wykorzystanie terenu: pod zieleń urządzoną i uprawy szkółkarskie.

## Rozdział 9

### Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 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 terenów dróg wewnętrznych i drogi publicznej 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 przypadku przebudowy lub budowy infrastruktury obowiązuje zachowanie stref technicznych od pozostałych elementów uzbrojenia, budowli i elementów zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi i ustaleniami planu.

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

5. 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 i rozmieszczenia innych obiektów;
- 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.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gminnego systemu kanalizacyjnego z oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną poza obszarem planu, po spełnieniu parametrów określonych przepisami szczególnymi;
- 2) obowiązuje podczyszczanie ścieków przemysłowych w miejscu ich wytwarzania przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego według przepisów szczególnych;
- 3) 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, wywożenia ścieków do oczyszczalni ścieków*) z obowiązkiem przyłączenia obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej, po jej wybudowaniu;
- 4) obowiązuje zakaz budowy przydomowych oczyszczalni (*z uwagi na występowanie terenów zagrożonych powodzią, sąsiedztwa wód otwartych, przyrodniczych terenów chronionych związanych ze środowiskiem wodnym*).

7. W zakresie wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych;
- 2) ustala się odprowadzenie wód z połąci dachowych do gruntu;
- 3) obowiązuje odprowadzenie wód z placów manewrowych, dróg i parkingów utwardzonych po podczyszczeniu ze związków ropopochodnych na działce inwestora, według przepisów szczególnych, do sieci kanalizacyjnej, gruntu lub wód powierzchniowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej z planowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na obszarze planu i budowę sieci w zakresie niezbędnym dla zaopatrzenia odbiorców;
- 2) ustala się warunki dla linii 15 kV zgodnie z § 10 ust. 1;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie systemów fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obowiązuje 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 do nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach szczególnych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie stanowiących zagrożenia dla środowiska, dla zdrowia i życia ludzi, zgodnych z przepisami szczególnymi i ustaleniami planu;
- 3) zakazuje się lokalizowania:
  - a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
  - b) turbin wiatrowych.

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

11. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, z drogą publiczną, której fragment w granicach planu oznaczony jest symbolem KD:
  - a) drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolami KDW-1, KDW-2;
  - b) drogą wewnętrzną przy granicy wschodniej (poza granicami planu);
- 2) parkowanie pojazdów z programem uzależnionym od sposobu użytkowania i uwzględniającym co najmniej:
  - a) 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej innej niż określona lit. b i c, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - b) 1 miejsce na każde 6 miejsc konsumpcyjnych;
  - c) 1 miejsce na jeden pokój hotelowy;
  - d) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, wg minimalnych wskaźników, określonych w przepisach odrębnych.

12. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami szczególnymi i ustaleniami niniejszego planu.

## Rozdział 10

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 13. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem MN/U o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową.

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

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 4,0 m i 6,0 m od terenu dróg zgodnie z załącznikiem nr 1 i warunkami §6 ust. 2 pkt. 5.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 20%;

- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 45%;
- 3) wysokość:
  - a) budynków przeznaczenia podstawowego do 3 kondygnacji w tym do 2 kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 12 m;
  - b) budynków innych niż wymienione powyżej i wiat do 5 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny 0,07;
  - b) maksymalny 0,8;
- 5) geometria dachów:
  - a) w budynkach przeznaczenia podstawowego dachy wielospadowe (w tym dwuspadowe) i kąt nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
  - b) w obiektach towarzyszących w tym wiatdach dachy dwuspadowe o nachyleniu dowolnym;
- 6) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek 1200 m<sup>2</sup> i 20,0 m.

5. Obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej KDW-1 i publicznej drogi gminnej (w granicach planu fragment tej drogi oznaczony symbolem KD).

6. Na fragmencie terenu oznaczonym jako stanowisko archeologiczne obowiązują ustalenia §8 niniejszej uchwały.

§ 14. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem MN, dla którego ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

2. Dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych według przepisów szczególnych:

- 1) w formie biur, pracowni, gabinetów;
- 2) z zakresu handlu detalicznego, realizowanych w parterach budynków.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 4,0 m i 6,0 m od dróg według oznaczenia w załączniku nr 1.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny 0,07;
  - b) maksymalny 0,5;
- 4) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji w tym do 2 kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 12 m;
  - b) budynków innych niż wymienione powyżej i wiat do 5 m;
- 5) układ głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do granicy stanowiącej linię rozgraniczającą teren drogi;
- 6) geometria dachów:
  - a) wielospadowe (w tym dwuspadowe) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem lit. b);
  - b) płaskie dachy dopuszczone w budynkach garaży, gospodarczych i wiatdach;
- 7) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek 900 m<sup>2</sup> i 20,0 m.

5. Obsługa komunikacyjna:

- 1) obowiązuje z dróg wewnętrznych o symbolach KDW-1 i KDW-2 i drogi poza granicami planu z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się obsługę z drogi gminnej o symbolu KD (fragment ul. Lipowej).



6. Na fragmencie terenu oznaczonym jako stanowisko archeologiczne obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały.

§15. 1. Wyznacza się teren na poszerzenie przyległej drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz realizacji zabudowy, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów służących obsłudze komunikacji.

3. Dopuszcza się ścieżkę rowerową.

4. Na fragmencie terenu oznaczonym jako stanowisko archeologiczne obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały.

§16. 1. Wyznacza się tereny KDW-1, KDW-2 o przeznaczeniu - drogi wewnętrzne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz realizacji zabudowy, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów służących obsłudze komunikacji.

3. Ustala się:

- 1) minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8,0 m;
- 2) nawierzchnię jak drogi twardej w myśl przepisów odrębnych;
- 3) przekrój drogi: droga jednojezdniowa;
- 4) minimalną szerokość jezdni - 5,0 m.

4. Dopuszcza się:

- 1) sytuowanie sieciowych systemów infrastruktury technicznej, oświetlenia;
- 2) lokalizację chodników jednostronnych;
- 3) realizację drogi jako ciągu pieszojezdnego.

5. Na fragmencie terenu oznaczonym jako stanowisko archeologiczne obowiązują ustalenia §8 niniejszej uchwały.

§ 17. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem E, na którym ustala się przeznaczenie stacja elektroenergetyczna kontenerowa lub słupowa.

2. Ustala się parametry:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 80%;
- 2) wysokość stacji kontenerowej do 5,0 m;
- 3) dach stacji kontenerowej dwuspadowy, lub pulpitowy o dowolnym nachyleniu połaci;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanej działki 42 m<sup>2</sup> i 5,0 m.

3. Ustala się dojazd z drogi gminnej KD (fragment drogi publicznej ul. Lipowa).

## Rozdział 11

### Przepisy końcowe.

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

§19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcienia.

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

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenu położonego w obrębie Trzciel-2, gmina Trzciel Załącznik Nr 1 do uchwały Nr Rady Miejskiej w Trzcielu z dnia

Miejscowość: Trzciel-2  
Do celów optymalizacyjnych  
C.13.17.2.14  
Oficjalny: Trzciel-2  
Skala 1:1000

## LEGENDA

### Ustalenia planu

- granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa techniczna linii elektroenergetycznej 15 kV
- teren objęty zakazem zabudowy przy granicy z lasem
- wielkości wymiarowe

### Symbole przeznaczenia terenów

- MN zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- E stacji elektroenergetycznej
- KD drogi publicznej (poszerzenie ul. Lipowej)
- KDW-1 dróg wewnętrznych
- KDW-2 dróg wewnętrznych

### Ustalenia planu wynikające z przepisów odrębnych

- obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p.=1%)
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Zbąszyńska Dolina Obrzy” - cały obszar planu
- obszar Natura 2000 Specjalne Obszary Ochrony „Rynna Jezior Obrzańskich” - cały obszar planu
- otulina „Pszczewskiego Parku Krajobrazowego” - cały obszar planu
- stanowisko archeologiczne

### Oznaczenia informacyjne

- obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p.=0,2%)
- ul. Lipowa droga publiczna (ul. Lipowa poza planem)
- Ls teren lasu (poza planem)
- W-RV teren urządzenia wodnego (poza planem)
- dr j.z. teren drogi wewnętrznej (poza planem)
- linia elektroenergetyczna
- proponowany podział na działki budowlane

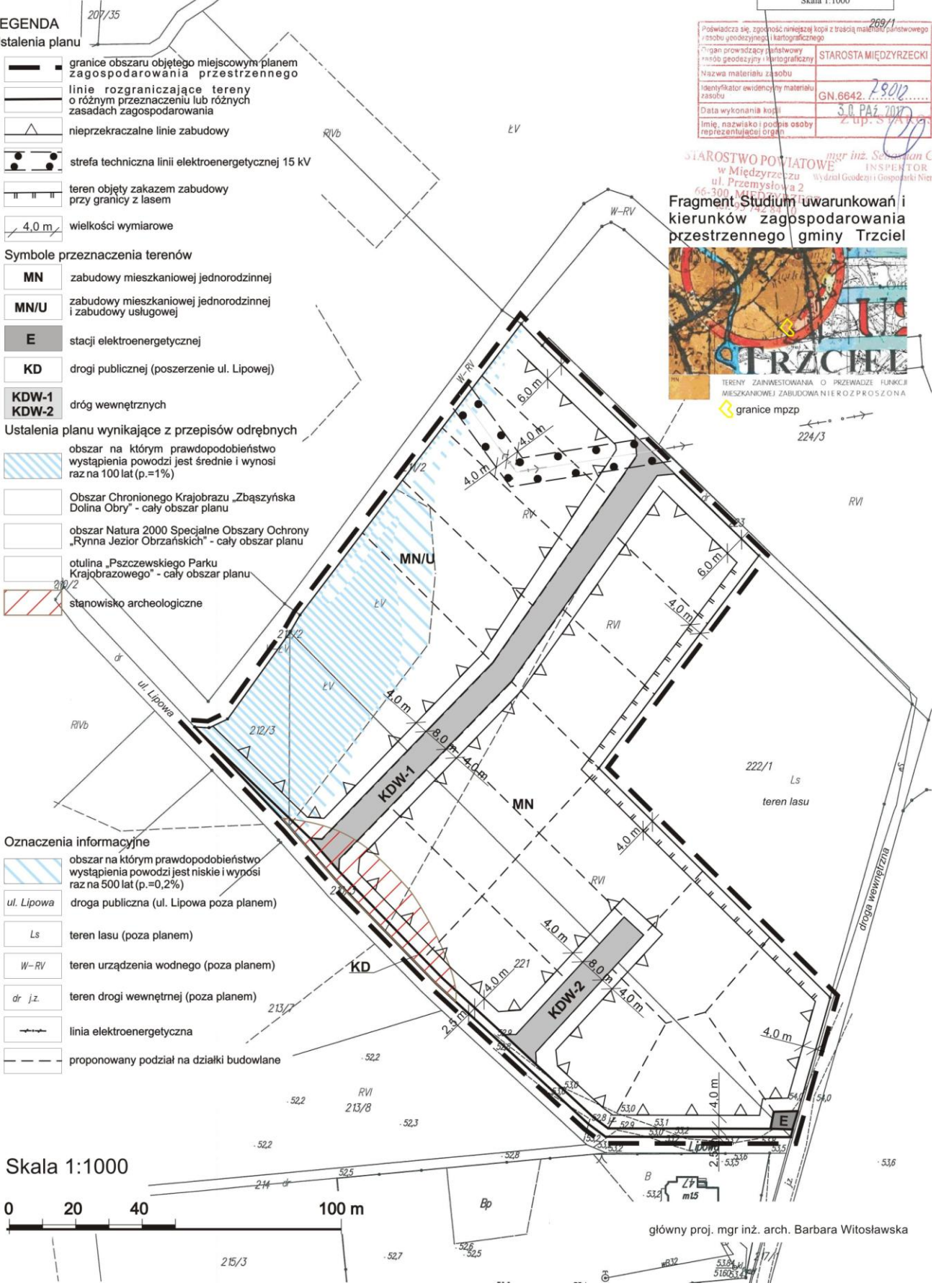
Poświadczam się, zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego / rysunku geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	
Nazwa materiału zasobu	STAROSTA MIĘDZYRZECKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	GN.6642.29012.....
Data wykonania kopii	3.0 PAŹ 2017
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. S. PAŹ 2017

STAROSTWO POWIATOWE w Międzyrzeczu ul. Przemysłowa 2 66-300 MIĘDZYRZECKO  
mgr inż. Sebastian C INSPEKTOR Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

### Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciel



Skala 1:1000



główny proj. mgr inż. arch. Barbara Witosławska