

UCHWAŁA Nr /2010
RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU
z dnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Sierczynek.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciel uchwalonego uchwałą Nr XIX/126/2000 r. Rady Miejskiej w Trzciel z dnia 25 lutego 2000 r. ze zmianami, uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Trzciel Nr XXXVI/279/10 z dnia 18 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Sierczynek, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem.

2. 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.*

3. Planem objęty jest teren o powierzchni 7,00 ha, położony w granicach określonych w załączniku nr 1.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem rekreacji indywidualnej.

2. Na obszarze objętym planem ustala się podział na następujące tereny oznaczone symbolami:

- 1) 1MN/L, 2MN/L zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dopuszczonej rekreacji indywidualnej,
- 2) KD drogi dojazdowej.

3. Ustalenia planu składają się z:

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w rozdziałach 1 i 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;
- 3) postanowień końcowych, zawartych w rozdziale 4.

4. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) symbole literowe przeznaczenia terenu;
- 4) osie dróg wewnętrznych;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

5. Inne oznaczenia nie wymienione w powyższych punktach mają charakter informacyjny.

§3. 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 określonej funkcji, oznaczony odpowiednim symbolem;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym budynkami gospodarczymi;
- 5) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych;
- 6) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
- 7) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku wyrażony w ilości kondygnacji nadziemnych, w tym z poddaszem użytkowym, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, niebędącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połączenia dachowych;
- 8) współczynnika trwałego zainwestowania – należy przez to rozumieć procentowy udział sumy powierzchni zabudowy oraz powierzchni trwale utwardzonych (o nawierzchni nieprzepuszczalnej; dojścia, dojazdy, place, tarasy i podobne) w odniesieniu do całkowitej powierzchni terenu;
- 9) układzie kalenicy - należy przez to rozumieć ustalony w planie układ najdłuższego odcinka kalenicy dachu w stosunku do linii zabudowy, granicy drogi;
- 10) uciążliwości - należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych (zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia i utrudniający życie polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych);
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji, wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, poza którą nie może być wysunięte lico budynku, z wyjątkiem gzymsów, okapów, balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp o wielkościach

przekroczenia określonych w przepisach szczególnych oraz ganków o powierzchni większej niż 10,0 m².

Rozdział 2

Ustalenia dla komunikacji i infrastruktury technicznej

§4. Na obszarze objętym planem:

- 1) utrzymuje się powiązania z układem zewnętrznym przez drogi: dojazdowe KD w obszarze planu i poza granicami planu;
- 2) obsługę terenu zapewniają również drogi wewnętrzne odpowiadające warunkom ustaleń szczegółowych;
- 3) obowiązuje parkowanie i garażowanie pojazdów w obrębie własnej działki z zapewnieniem miejsc postojowych w ilości co najmniej dwa dla potrzeb budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub rekreacji indywidualnej;
- 4) w ciągach komunikacji kołowej i pieszo - jezdnej obowiązuje zachowanie warunków p.poż.;
- 5) w zakresie zaopatrzenia telekomunikacyjnego obowiązuje lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w uzgodnieniu z administratorem sieci.

§5. Na obszarze objętym planem w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w terenach dróg w tym wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w sposób inny niż wymieniony w pkt 1 oraz zmianę przebiegu sieci infrastruktury technicznej, na warunkach ustalonych z zarządcą danej sieci, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich;
- 3) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie z grupowego systemu z planowanej sieci wodociągowej i z dopuszczeniem lokalnych ujęć wody do czasu budowy tego systemu;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie studni określonych powyżej jako studni awaryjnego zaopatrzenia na zasadach obowiązujących w gminie;
- 4) odprowadzenie ścieków:
 - a) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków nie oczyszczonych mechanicznie i biologicznie do gruntu i wód powierzchniowych oraz wód podziemnych;
 - b) do czasu wybudowania grupowego systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej obowiązuje indywidualne gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych;
 - c) obowiązuje odprowadzenie wód z dróg i placów według przepisów szczególnych;
 - d) w granicach działki budowlanej dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do gruntu;
- 5) zaopatrzenie w gaz:

- a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych;
- b) dopuszcza się podłączenie do sieci dystrybucyjnej na warunkach dostawcy gazu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - z zapewnieniem obszarów stref kontrolowanych;
 - zapewnieniem dostępności do sieci;
 - zapewnieniem minimalnej średnicy sieci gazowej 25 mm;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) obowiązuje (dla orientacyjnej mocy ok. 200 kW) zaopatrzenie z planowanej stacji transformatorowej nasłupowej 15/0,4 kV umieszczonej w lokalizacji oznaczonej w załączniku nr 1 jako rejon lokalizacji stacji i na warunkach właściciela sieci;
 - b) obowiązuje zasilanie stacji linią 15 kV, której budowę dopuszcza się na warunkach właściciela sieci w terenie 1MN/L, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków, zadrzewień (wykluczony teren o szerokości 3,0 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV), z zapewnieniem swobodnego dostępu do tej linii i odsunięciem od innych sieci infrastruktury podziemnej;
 - c) obowiązuje zasilanie z sieci niskiego napięcia z planowanej stacji przy zachowaniu warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;
- 7) obowiązuje gospodarka odpadami z krótkoterminowym gromadzeniem odpadów w pojemnikach w granicach nieruchomości, na których są wytwarzane, a następnie wywóz przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo;
- 8) przy wykonywaniu prac ziemnych w razie ujawnienia lub uszkodzenia sieci drenarskiej obowiązuje powiadomienie właściwego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych/właściciela sieci i naprawa powstałych uszkodzeń;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje zasilane energią elektryczną, gazem i innymi paliwami o emisji nie powodującej przekroczenia dopuszczalnych poziomów, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§6. 1. Tereny oznaczone symbolami 1MN/L, 2MN/L (obejmujące działki budowlane i drogi wewnętrzne) :

- 1) przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę rekreacji indywidualnej tj. do okresowego wypoczynku, z wyłączeniem działek budowlanych graniczących z terenem KD przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zasady:

- 1) wydzielenie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m²;
- 2) wyznaczenie dróg wewnętrznych w osiach oznaczonych dróg;

- 3) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1,60 m i wykluczenie ogrodzeń betonowych i żelbetowych;
- 4) zagospodarowanie działek z rozmieszczeniem budynków i przeznaczeniem pasa terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny pod realizację:
 - a) zieleni urządzonej;
 - b) elementów małej architektury;
 - c) wjazdu na teren działki, miejsc do parkowania i dojść do budynków;
 - d) zadaszonych i osłoniętego miejsca na pojemniki na śmieci;
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują zasady:

- 1) obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki;
- 2) obowiązek ochrony drzewostanu;
- 3) wykluczenie inwestycji wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości 1,5 m od terenu granicy wschodniej (dz. 137) z rowem melioracyjnym znajdującym się poza obszarem planu;

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym planem, w razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu zabytkowego obowiązuje wstrzymanie wszystkich robót, zabezpieczenie przed zniszczeniem i niezwłoczne powiadomienie o przedmiocie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Trzciela.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) przy kolizji z urządzeniami melioracji szczegółowych i ewentualnej ich przebudowie, obowiązuje prowadzenie prac ziemnych oraz postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
- 2) przy napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV:
 - a) zakaz zabudowy i nasadzeń drzew w odległości 3,0 m od skrajnego przewodu tej linii;
 - b) zapewnienie swobodnego dojazdu do linii elektroenergetycznych oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż linii;

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakaz umieszczania nośników reklamowych wolnostojących;
- 2) w przypadku umieszczania reklam na ogrodzeniach zakaz przekraczania górną krawędzią wysokości ogrodzenia.

7. Warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wolnostojąca forma zabudowy dla budynków głównych;

- 2) usytuowanie budynków na działkach graniczących z drogą KD prostopadle lub równoległe do tej granicy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w załączniku;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 m od granicy z drogami wewnętrznymi;
- 4) zakaz umieszczania budynków w odległości mniejszej niż 4,0 m i na granicy z działką, do której nie posiada się prawa dysponowania;
- 5) usytuowanie obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej lub rekreacyjnej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan, w głębi działki poza linią zabudowy nieprzekraczalną lub / i obowiązującą wyznaczoną budynkiem mieszkalnym, rekreacji indywidualnej;
- 6) wymagania dotyczące budynków:
 - a) obowiązujące szerokości elewacji frontowych dla budynków mieszkalnym, rekreacji indywidualnej od 12,0 m do 25,0 m;
 - b) obowiązujące dachy wielospadowe (w tym dwuspadowe) o pochyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30° do 45°;
 - c) układ głównych kalenic dachów prostopadły lub równoległy do kalenicy budynku mieszkalnego, rekreacji indywidualnej;
 - d) wysokość budynków od 6,0 m do 11,0 m;
 - e) dopuszczone okna połaciowe a lukarny i wystawki na powierzchni mniejszej niż ¼ połaci dachowej;
 - f) dopuszczone budynki z poddaszem nieużytkowym;
 - g) dopuszczone pokrycia dachów w kolorach: brązu, czerwieni, szarym i czarnym;
 - h) wykluczone materiały wykończeniowe elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe;
- 7) zagospodarowanie terenów niezabudowanych zielenią, z zapewnieniem nie mniej niż 50% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego;
- 8) współczynnik trwałego zainwestowania mniejszy niż 35% powierzchni działki;
- 9) dopuszczone ogrody zimowe, przydomowe zbiorniki wodne, baseny kąpielowe i obiekty małej architektury.

8. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) obowiązuje wydzielenie powierzchni conajmniej 1200m² z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki będzie służyło polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi;
- 2) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 1 w przypadku konieczności wydzielenia działek, na których realizowane będą urządzenia infrastruktury technicznej (stacja elektroenergetyczna, przepompownia oraz zbiornik retencyjny) lub wewnętrzne drogi o szerokości w liniach rozgraniczających conajmniej 8,0 m i o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m w przypadku dojazdu do maksymalnie 2 działek;

- 3) zakazuje się wydzielenia działek nie posiadających dostępu do drogi z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi;
- 4) preferuje się kąt pomiędzy granicami wydzielanej działki i granicami terenów dróg wewnętrznych równy 90^0 z tolerancją $\pm 15^0$.
- 5) dopuszcza się inny niż preferowany podział obszaru oznaczony w załączniku nr 1 liniami podziału wewnętrznego, z warunkami pkt 1, 2, 3 oraz:
 - a) wprowadzenia dróg wewnętrznych w oznaczonych osiach drogi;
 - b) na zakończeniu dróg wewnętrznych o długości powyżej 50,0 m i nie połączonych z innymi drogami wydzielenia placu nie mniejszego niż 15,0 m x 15,0 m.

§7. 1. Teren oznaczony symbolem KD stanowi drogę gminną, dla której dopuszcza się zmianę kategorii drogi na wewnętrzną.

2. W liniach rozgraniczenia terenu KD dopuszcza się wprowadzenie:

- 1) utwardzonej nawierzchni jezdni;
- 2) sieci uzbrojenia technicznego: kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej doziemnej i napowietrznej;
- 3) ścieżki rowerowej;
- 4) miejsc postojowych przy poszerzeniu drogi do szerokości 12,0 m.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe.

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

§9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciela.

§10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Tomasz Janeczek