

1310

UCHWAŁA NR VI/32/2011 RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU

z dnia 31 marca 2011r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jasieniec, gmina Trzciel

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; zm. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 087; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010r. Dz. U. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996 Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871), po stwierdzeniu (Uchwała Nr VI/31/2011 Rady Miejskiej w Trzcielu z dnia 31 marca 2011r.), że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Trzciel uchwalonego uchwałą Nr XIX/126/2000r. Rady Miejskiej w Trzcielu z dnia 25 lutego 2000r. (z późn. zm.), uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Trzcielu Nr XXXIII/237/06 z dnia 27 kwietnia 2006r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren w obrębie Jasieniec uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jasieniec, gmina Trzciel, zwany dalej planem.

2. 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.

3. Planem objęty jest teren o powierzchni ca 11,73ha, położony w granicach określonych w załączniku nr 1.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone pod zabudowę usługową w tym rekreacyjną i rolniczą.

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

- 1) U - 1, U - 2, U - 3 - zabudowy usługowej;
- 2) U,R,M - 1, U,R,M - 2 - rolnicze, rybackie z dopuszczeniem usług;
- 3) R,W - rolnicze, rybackie;
- 4) ZP - 1, ZP - 2 - rekreacyjne;
- 5) R,ZL,ML - wielofunkcyjne na powiększenie terenów przyległych;
- 6) ZL - 1, ZL - 2, ZL - 3 - lasów;
- 7) Wr - 1, Wr - 2, Wr - 3 - rowów otwartych na działkach wydzielonych;
- 8) KW - 1, KW - 2, KW - 3 - dróg wewnętrznych;
- 9) KX - 1a, KX - 1b, KX - 2 - ciągów pieszo - jezdno - rowerowych.

3. Ustalenia planu składają się z:

- 1) ustaleń ogólnych, zawartych w niniejszym rozdziale;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziałach 2 i 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) rejon lokalizacji stanowiska archeologicznego.

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) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych;
 - 5) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
 - 6) 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 wejściu do budynku, niebędącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
 - 7) 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;
 - 8) 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, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego);
 - 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji, wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, wód, 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 mniejszej niż 10,0m².
- 1) na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w rozdziale 3;
 - 2) w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia obok zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym:
 - a) dopuszcza się, o ile nie jest to niezgodne z innymi przepisami, realizację dróg wewnętrznych, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni izolacyjnej i urządzonej;
 - b) pas terenu, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny, o ile nie jest to niezgodne z innymi przepisami, przeznacza się pod realizację:
 - zieleni urządzonej;
 - elementów małej architektury;
 - wjazdu na teren działki, miejsc do parkowania i dojścia do budynku;
 - zadaszonego i osłoniętego miejsca na pojemniki na śmieci.

§ 5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na obszarze planu w związku z występowaniem Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia Rozporządzenia Wojewody Lubuskiego Nr 3 z dnia 17 lutego 2005r. w sprawie wprowadzenia zakazów na obszarach chronionego krajobrazu położonych na terenie województwa lubuskiego i Nr 52 z dnia 20 lipca 2006r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
- 2) teren objęty planem położony jest w granicach obszaru NATURA 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH 08002 Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry i Obszar Dyrektywy Ptasiej PLBH 080005 Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry oraz obowiązują na nim przepisy art. 33 i 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004r. Nr 92 poz. 880);
- 3) obowiązuje ochrona łągów wierzbowych, topolowych, olszowych i jesionowych;
- 4) obowiązuje ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 5) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko z wyjątkiem:
 - a) inwestycji infrastruktury technicznej;
 - b) inwestycji celu publicznego;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji zbierania odpadów, które wymagają zezwolenia na pro-

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

Przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

wadzenie działalności oraz funkcji odzyskiwania i unieszkodliwiania odpadów;

- 7) obowiązuje zakaz wszelkich niwelacji terenu poza obrysem obiektów;
- 8) ogranicza się do niezbędnego minimum ingerencji w linię brzegową rzeki Obry - do terenów ZP - 1, ZP - 2 oraz dopuszczonych niezbędnych jazów i zastawek związanych ze zbiornikami wodnymi, w oparciu o uzgodnienia projektu budowlanego w zakresie planu zagospodarowania terenu z właściwym organem ochrony przyrody;
- 9) ogranicza się wycinkę drzew do wycinki pojedynczych drzew ze względów sanitarno - zdrowotnych w terenach plażowo – kąpieliskowych i uzasadnionych budowlami wodnymi, w oparciu o uzgodnienia projektu budowlanego w zakresie planu zagospodarowania terenu z właściwym organem ochrony przyrody;
- 10) obowiązuje wykonywanie prac ziemnych związanych z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego w pobliżu drzew w sposób nie szkodzący drzewom;
- 11) wyznacza się tereny biologicznie czynne nieprzeznaczone pod zainwestowanie, obejmujące m. in. tereny rolnicze bez zabudowy oraz tereny leśne;
- 12) ustala się uzupełnienie zieleni poprzez:
 - a) wprowadzenie zieleni urządzonej o funkcji izolacyjno - krajobrazowej wzdłuż drogi powiatowej;
 - b) ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na minimum 50% w obrębie działek budowlanych.

§ 6. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) 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;
- 2) na terenach oznaczonych w załączniku nr 1 jako rejon lokalizacji stanowiska archeologicznego, które nie jest obiektem zabytkowym i obiektem ewidencji gminnej, obowiązuje poprzedzenie wszelkich prac wcześniejszymi badaniami archeologicznymi w formie wyprzedzających badań wykopaliskowych, na które należy uzyskać pozwolenie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) przy napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV ustala się:
 - a) zakaz zabudowy i nasadzeń drzew w odległości 3,0m od skrajnego przewodu tej linii;

b) zapewnienie swobodnego dojazdu do linii elektroenergetycznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż linii;

- 2) 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;
- 3) w pasie szerokości 100,0m od linii brzegowej Obry, obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych określony w przepisach szczególnych;
- 4) w sąsiedztwie rowów, Obry obowiązują ograniczenia określone w przepisach szczególnych.

§ 8. Ustala się w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych rzeki Obry i drogi powiatowej położonych przy granicy planu oraz dopuszczonych w obszarze planu terenów publicznych ZP - 1, ZP - 2:

- 1) zakaz umieszczania ogrodzeń betonowych i żelbetonowych przy granicy z wymienionymi terenami;
- 2) w przypadku umieszczania reklam na ogrodzeniach ich górna krawędź nie może przekraczać wysokości ogrodzenia;
- 3) przy granicy z terenem drogi powiatowej dopuszcza się realizację urządzeń technicznych;
- 4) warunki Rozdziału 3.

§ 9. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) obowiązuje minimalna powierzchnia działki wynosząca 1200m² i poniższe warunki:
 - a) co najmniej 80m² na użytkownika usługi hotelarskiej;
 - b) szerokość krótszego boku działki co najmniej 22,0m, jeżeli nie stanowi ona domknięcia obrysu terenu lub preferowanego w załączniku Nr 1 podziału, z wyjątkiem działek określonych w pkt 2;
- 2) inne niż wymienione w pkt 1 parametry działek są dopuszczalne, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie zabraniają, dla wydzielania:
 - a) działek dróg wewnętrznych;
 - b) działek pod obiekty infrastruktury technicznej takie jak stacja elektroenergetyczna (o minimalnej powierzchni 30,0m²), przepompownia ścieków;
- 3) dopuszcza się inny niż preferowany i oznaczony w załączniku Nr 1 podział obszaru z warunkami:
 - a) zachowania minimalnej powierzchni działek zgodnie z punktem 1;
 - b) zapewnienia wewnętrznym drogom szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 5,5m w przypadku dojazdu do maksymalnie 3 działek i co najmniej 8,0m szerokości dla dojazdu do większej niż wymieniona liczba

działek oraz odpowiedniego placu manewrowego uwzględniającego warunki przeciwpożarowe;

- c) wydzielenia granic boków działek rekreacji indywidualnej w stosunku do granicy terenu Wr – 2 prostopadłego lub równoległego z tolerancją ± 50 .

§ 10. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w inny niż wymieniony w pkt 1 sposób 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) ustala się zachowanie rowów melioracyjnych na terenach Wr - 2 oraz Wr - 3 i dopuszczenie przebudowy na Wr - 1 na odcinku 50,0m, przy podziale terenu U – 2 na działki rekreacji indywidualnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę:
 - a) obowiązuje budowa sieci wodociągowej z zapewnieniem zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe (z umieszczeniem hydrantów montowanych na sieci wodociągowej) zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - b) do czasu budowy zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę z lokalizacją ujęcia wody poza obszarem planu, dopuszcza się zaopatrzenie z lokalnych ujęć wody;
 - c) obowiązuje lokalizacja studni głębinowych awaryjnego zaopatrzenia na zasadach obowiązujących w gminie i określonych w przepisach szczególnych z sytuowaniem tych studni na działkach przyległych do dróg publicznych;
- 5) 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 dopuszcza się indywidualne gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych;
 - c) przed odprowadzeniem do gruntu wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych obowiązuje podczyszczenie wód ze związków ropopochodnych wg przepisów szczególnych;
 - d) w granicach działek rekreacji indywidualnej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz siedliska rolniczego dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do gruntu;

- e) w granicach siedlisk rolniczych, odpowiednio do prowadzonej działalności, obowiązuje odprowadzenie płynnych odchodów zwierzęcych do zbiorników odpowiadających przepisom szczególnym;

6) zaopatrzenie w gaz:

- a) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci dystrybucyjnej na warunkach dostawcy gazu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - z zapewnieniem obszarów stref kontrolowanych;
 - z zapewnieniem dostępności do sieci;
 - z zapewnieniem minimalnej średnicy sieci gazowej 25 mm;
- b) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników na gaz płynny, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną (dla orientacyjnej mocy do ok. 500 kW):

- a) z istniejącej stacji transformatorowej napowietrznej 15/0,4 kV umieszczonej poza obszarem planu;
- b) z planowanej stacji elektroenergetycznej w jednym z terenów U – 1, U – 2;
- c) z zasilaniem planowanej stacji linią elektroenergetyczną 15 kV wyprowadzoną z istniejącej sieci 15 kV;
- d) z dopuszczeniem skablowania linii napowietrznych 15 kV na warunkach zarządcy sieci elektroenergetycznej;
- e) z zasilaniem odbiorców energii elektrycznej liniami doziemnymi wyprowadzonymi z planowanej i istniejącej poza granicami planu stacji;
- f) z warunkami § 7 pkt 1;

8) obowiązuje gospodarka odpadami z krótkoterminowym gromadzeniem odpadów komunalnych w granicach nieruchomości, na których są wytwarzane, a następnie wywóz przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo;

9) 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;

10) zaopatrzenie w ciepło ustala się w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje z zasilaniem energią elektryczną, gazem i innymi paliwami o emisji nie powodującej przekroczenia dopuszczalnych poziomów, określonych w przepisach odrębnych;

11) komunikacja:

- a) obsługę terenu zapewniają drogi wewnętrzne KW;

- b) wyklucza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych bezpośrednio z drogi powiatowej (poza granicami planu);
 - c) powiązanie z układem komunikacyjnym – z drogą powiatową (poza granicami planu) ze zjazdu publicznego na KW - 1 w skorygowanych granicach;
 - d) dopuszcza się korekty układu komunikacyjnego na podstawie projektów technicznych budowy i przebudowy dróg w tym budowę skrzyżowania zwykłego w miejscu wymienionego zjazdu i poszerzenie drogi KW – 1 umożliwiające przez wycofanie w głąb działek linii zabudowy i zmianę kategorii na drogę publiczną;
 - e) dopuszcza się dodatkowy zjazd indywidualny lub publiczny z drogi powiatowej (poza granicami planu) na teren U - 2, w rejonie oznaczonym w załączniku nr 1 według przepisów szczegółowych;
 - f) obowiązuje parkowanie i garażowanie pojazdów w obrębie własnych posesji z zapewnieniem:
 - co najmniej dwóch miejsc postojowych lub garażowych dla działki rekreacji indywidualnej, rolniczej;
 - co najmniej jednego miejsca postojowego na 25m² powierzchni całkowitej usług handlu;
 - co najmniej jednego miejsca postojowego na 4 miejsca konsumpcyjne przy usługach gastronomii;
 - co najmniej 1 miejsca parkingowego na 2 miejsca noclegowe w obiektach hotelarskich;
 - g) obowiązuje powiązanie ze szlakiem turystyki wodnej rzeki Obry w miejscu cumowania na terenie ZP - 1 i dopuszczonym na terenie ZP - 2;
 - h) dopuszcza się ścieżkę rowerową na terenach U - 1 oraz U - 2 wg odrębnych regulacji z połączeniem z terenami przywodnymi ZP - 1, ZP - 2;
 - i) dopuszcza się ciągi piesze na terenach przywodnych;
- 12) telekomunikacja: ustala się budowę kablowych linii telekomunikacyjnych i innych obiektów, po uzgodnieniu z administratorem sieci i z uwzględnieniem warunków § 5 pkt 1 oraz przepisów odrębnych z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 11. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami U - 1, U - 2 , U - 3 o przeznaczeniu usługowym takim, jak:

- 1) obiekty hotelarskie o ilości miejsc noclegowych mniejszej niż 100 na każdym z terenów, rekreacji indywidualnej oraz stancji wodnej (na terenie U - 3);
 - 2) gastronomia;
 - 3) handel o powierzchni do 400m² w tym centrum ogrodnicze do 100 miejsc parkingowych na terenie U - 2;
 - 4) obiekty wystawowe i ekspozycji;
 - 5) ośrodek opiekuńczy do 100 miejsc na terenie U - 2.
2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zasady określone w § 4.
3. W zakresie ochrony środowiska:
- a) obowiązują warunki § 5,
 - b) obowiązuje zachowanie drzewostanu;
 - c) obowiązuje wprowadzenie zieleni urządzonej przy granicy zachodniej na terenie U - 1 oraz na U - 2 w dostosowaniu do siedlisk rodzimych.
4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązują warunki § 6.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów obowiązują warunki ustalone w § 7.
6. Obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustalone w § 8.
7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) współczynnik trwałego zainwestowania mniejszy niż 50%;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone w załączniku Nr 1;
 - 3) zakaz umieszczania budynków w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy z działką, do której nie posiada się prawa dysponowania;
 - 4) na terenach U - 1 oraz U - 2 przy drodze powiatowej szerokość frontów budynków do 50,0m;
 - 5) wysokości budynków mniejsze niż 15,0m, w zabudowie rekreacji indywidualnej od 7,0m do 11,0m, a dominant zgodnie z punktem 12;
 - 6) ustawienie budynków głównych (mieszkalnych i usługowych) i głównych kalenic tych budynków na osi wschód – zachód z dopuszczeniem odchylenia 5 0°;
 - 7) ustawienie budynków gospodarczych prostopadle lub równolegle do budynku głównego;
 - 8) nachylenie połaci dachowych pod kątem od 25 0° do 45 0°;
 - 9) dachy wielospadowe;
 - 10) w pokryciach dachowych materiały w ciemnych odcieniach brązu, czerwieni lub szarego;

- 11) doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi, a lukarnami i wystawkami na powierzchni mniejszej niż $\frac{1}{4}$ połaci dachowej;
- 12) w miejscach oznaczonych jako rejon lokalizacji dominanty umieszczenie budowli o indywidualnej wysokości do 20,0m połączonej z budynkiem i o rzucie mniejszym niż 10% powierzchni zabudowy tego budynku;
- 13) wykluczenie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,6m.

8. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują warunki § 9;
- 2) przy podziale terenu U – 2 na działki rekreacji indywidualnej dopuszcza się zmianę granicy z terenem Wr - 1 na odcinku ca 50,0m $\pm$ 10%.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej obowiązują warunki § 10.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami U,R,M - 1, U,R,M - 2 o dopuszczonych poza rolniczymi i rybackimi funkcjach:

- 1) usługowych związanych z obsługą szlaku wodnego:
 - a) z obiektami hotelarskimi, gastronomicznymi, handlowymi do 400m² lokalizowanymi w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - b) z sezonowymi miejscami biwakowania wyposażonymi w system przenośnych toalet przesłoniętych trwałymi nasadzeniami krzewów i drzew w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy całorocznej;
- 2) usługowych hotelarskich i edukacyjnych:
 - a) z zabudową noclegową, salami konferencyjnymi, wystawowymi w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - b) z obiektami związanymi z ochroną przyrody jak: ścieżka przyrodnicza, kładki, pomosty widokowe, wieże i punkty widokowe, elementy małej architektury;
 - c) z polem biwakowym dla nie więcej niż 20 osób zlokalizowanym przy zabudowie całorocznej;
- 3) rekreacji indywidualnej na fragmencie oznaczonym jako preferowane granice działek budowlanych.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zasady określone w § 4.

3. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) obowiązują warunki § 5,
- 2) przedpreobowiązuje zakaz niwelacji terenu poza obrysem obiektów;
- 3) obowiązuje zakaz zmiany użytkowania użytków zielonych na użytkowanie pluźne;

4) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych wielofunkcyjnych: retencyjnych, i hodowlanych oraz uwzględniających:

- a) ukształtowanie terenu;
- b) odsunięcie grobli na odległość umożliwiającą pozostawienie odcinka brzegu Obry w stanie naturalnym;
- c) ukształtowanie grobli umożliwiające dopuszczenie ciągu pieszego łączącego tereny ZP -1 i ZP - 2 (jeśli przepisy szczególne dopuszczają ciąg);

5) dopuszcza się zalesienie, zadrzewienie uwzględniające gatunki rodzime i z zapewnieniem przebiegu wymienionego pkt 4 w lit. c ciągu pieszego.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązują warunki §6.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów obowiązują warunki ustalone w § 7 pkt 2, 3, 4.

6. Obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustalone w § 8 pkt 1, 2.

7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) okalizowanie zabudowy w obszarze oznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy za wyjątkiem obiektów rolniczych i rybackich służących racjonalnej gospodarce rolnej lub rybackiej, które mogą być zlokalizowane w odległości mniejszej niż 100m od rzeki Obry przy zachowaniu warunków wymienionych w ust. 3 pkt 2, pkt 4 i z odsunięciem od wód otwartych i lasu wg przepisów szczególnych;
- 2) zakaz umieszczania budynków na granicy działki;
- 3) typ zabudowy w układzie wolnostojącym lub zespół budynków, dla funkcji gospodarczej i inwentarskiej, rybackiej o charakterze typowym dla obiektów produkcyjnych, dla funkcji mieszkalnej z zastosowaniem elementów współgrających z pozostałymi obiektami z dopuszczalnym podkreśleniem odrębności poprzez stosowane dodatkowych elementów architektonicznych (koszy, naczółków, werand, ogrodów zimowych);
- 4) wysokość budynków mniejsza niż 11,0m;
- 5) ustawienie budynków głównych i głównych kalenic dachów zorientowanych wschód – zachód z dopuszczeniem na U,R,M - 2 w oznaczonym terenie zabudowy rekreacji indywidualnej usytuowania prostopadłego do drogi wewnętrznej;
- 6) usytuowanie budynków gospodarczych prostopadłe lub równoległe do budynków głównych;
- 7) kształt dachów: symetryczne, dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30 0 do 45 0;

- 8) doświetlenie poddaszy:
 - a) oknami w ścianie budynku i połaciowymi;
 - b) lukarnami i wystawkami zajmującymi powierzchnię mniejszą niż $\frac{1}{4}$ połaci dachowej;
- 9) kolor dachów: czerwony lub brązowy;
- 10) materiał pokrycia dachów: dachówka, dopuszczona blacho lub papodachówka;
- 11) dopuszczenie, o ile przepisy szczególne tego nie zabraniają, wyznaczenia łowisk przy granicy z terenami ZP - 1 oraz ZP - 2;
- 12) zapewnienie współczynnika trwałego zainwestowania mniejszego niż 50%;
- 13) dopuszczenie rozbieralnego zadaszenia z dachem dwuspadowym o nieprzekraczalnych wymiarach w rzucie 20,0m x 10,0m przy granicy z terenem ZP - 1;
- 14) wykluczenie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,6m.

8. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości.

- 1) obowiązują warunki § 9;
- 2) w granicach preferowanych podziałów na działki budowlane dopuszcza się wyznaczenie działek rekreacji indywidualnej.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej obowiązują warunki § 10.

§ 13. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolami R,W przeznaczany pod funkcje rolnicze, rybactwie, ochronne.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zasady określone w § 4.

3. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) obowiązują warunki §5;
- 2) obowiązuje zakaz zmiany użytkowania użytków zielonych na użytkowanie płuźne;
- 3) dopuszcza się realizację zbiornika wodnego wielofunkcyjnego: retencyjnego, hodowlanego uwzględniającego:
 - a) odsunięcie grobli na odległość umożliwiającą pozostawienie odcinka brzegu Obry w stanie naturalnym (jeśli wymagają tego przepisy szczególne);
 - b) kształtowanie grobli umożliwiające dopuszczenie ciągu pieszego (jeśli przepisy szczególne dopuszczają ciąg).

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązują warunki §6.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów obowiązują § 7 pkt 3, 4.

6. Obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej określone w § 8 pkt. 1, 2.

7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy - ustala się zakaz zabudowy z dopuszczeniem urządzeń wodnych związanych:

- a) ze zbiornikiem wodnym o funkcjach retencyjnych, stawu rybnego wykorzystującym ukształtowanie terenu;
- b) z łowiskami przy granicy z terenami ZP – 1 oraz ZP - 2 o ile przepisy szczególne tego nie zabraniają.

8. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości - obowiązują wielkości działek i warunek dostępu do drogi publicznej według przepisów szczególnych.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej obowiązują warunki § 10.

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym w załączniku nr 1 symbolem ZP - 1, ZP - 2 ustala się przeznaczenie pod funkcje rekreacyjne o charakterze komercyjnym lub publicznym z urządzeniami wodnymi i dostępu do wód publicznych.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zasady określone w § 4 pkt 2 lit. a.

3. W zakresie ochrony środowiska obowiązują warunki § 5 pkt 1, 2, 8, 10.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązują warunki § 6 pkt 1.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów obowiązują warunki ustalone w § 7 pkt 3, 4.

6. Obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustalone w § 8 pkt 1, 2.

7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się, pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego i o ile przepisy szczególne tego nie zabraniają, lokalizację:
 - a) nabrzeża do cumowania niewielkich jednostek pływających na terenie ZP - 2;
 - b) przystani na terenie ZP - 2;
 - c) ogólnodostępnego kąpieliska z miejscem do plażowania o nawierzchni piaszczystej i trawiastej w terenie przywodnym dla nie więcej niż 40 użytkowników, przystosowanie linii brzegowej Obry do celów kąpielowych na długości do 20,0m;
 - d) urządzenia służącego do dokonywania okresowych przewozów międzybrzegowych dla wielkości granicznej 20 użytkowników na terenie ZP - 2;
- 2) wprowadza się zakaz stosowania betonowych konstrukcji monolitycznych w realizacji kąpielisk, przystani i nabrzeża;
- 3) ogranicza się wysokość budowanych nabrzeży w dostosowaniu do funkcji terenu przyległego

lecz nie wyżej niż 0,5m powyżej poziomu terenu przyległego jeśli nie pozostaje to w sprzeczności z przepisami szczególnymi;

- 4) dopuszcza się schodkowe ukształtowanie brzegu kąpieliska z ewentualną rozbieralną drewnianą konstrukcją nabrzeża.

8. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości obowiązuje zakaz podziału z dopuszczeniem podziału terenu ZP - 1 po linii stanowiącej przedłużenie południowej granicy KX - 2.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej obowiązują warunki § 10.

§ 15. 1. Wyznacza się teren o symbolu R,ZL,ML, na którym dopuszcza się:

- 1) przeznaczenie na powiększenie działek rekreacji indywidualnej z wprowadzeniem zieleni urządzonej i z zakazem zabudowy rekreacyjnej terenu;
- 2) przeznaczenie pod zalesienie gatunkami rodzimymi;
- 3) pozostawienie w użytkowaniu rolniczym.

2. W zakresie ochrony środowiska obowiązują warunki § 5 pkt 1, 2, 3, 5, 9, 10, 12.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązują warunki § 6 pkt 1.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów obowiązują warunki § 7 pkt 3, 4.

5. Obowiązują dla zabudowy rolniczej lub rybackiej warunki § 12 ust. 7 pkt 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10.

6. Dopuszcza się podział na działki dla powiększenia działek rekreacji indywidualnej zlokalizowanych w terenie U - 3.

7. Obowiązuje dostęp do drogi przez KX lub przez działki rekreacji indywidualnej.

§ 16. 1. Na terenach oznaczonych symbolami ZL - 1, ZL - 2, ZL - 3 utrzymuje się istniejące uprawy leśne.

2. Dopuszcza się uzupełnienie zadrzewień w dostosowaniu do istniejących gatunków drzew z zagospodarowaniem zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Teren ZL - 3 z łągami wierzbowymi, topolowymi, olszowymi i jesionowymi podlega ochronie.

4. Na terenach ZL - 1 oraz ZL - 2 dopuszcza się usytuowanie obiektów turystycznego zagospodarowania lasu jak: osłony przeciwdeszczowe, stoły i ławy oraz kosze na odpadki.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązują warunki § 6.

6. Dopuszcza się podział terenu na działki o wielkości i w sposób określony przepisami szczególnymi z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej.

§ 17. 1. Na terenach oznaczonych symbolami Wr - 1, Wr - 2, Wr - 3 utrzymuje się, z zastrzeżeniem ustępu 2, rowy otwarte na działkach wydzielonych, na których:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) obowiązuje zakaz zadrzewiania i zakrzewiania;
- 3) dopuszcza się przekraczanie terenu siecią i urządzeniami infrastruktury technicznej w przejściach i przejazdach oraz w przecisku pod rowami;
- 4) dopuszcza się wykonanie kładek, przejść nad rowami z utrzymaniem ich przepustowości dla powiązania funkcjonalnego terenów i o ile przepisy szczególne tego nie zabraniają;
- 5) dopuszcza się wprowadzanie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych.

2. Dopuszcza się podział Wr - 1 i zmianę przebiegu na odcinku 50,0m związaną z zapewnieniem dojazdu z drogi KW - 2.

§ 18. 1. Na terenach oznaczonych symbolami KW - 1, KW - 2, KW - 3:

- 1) utrzymuje się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne;
- 2) w KW - 1 dopuszcza się korekty w oparciu o projekty techniczne budowy drogi i poszerzenia w liniach rozgraniczających o nie więcej niż 6,0m, przy wprowadzeniu zbiorczych systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych;
- 3) w KW - 1 dopuszcza się prowadzenie ścieżki rowerowej;
- 4) dopuszcza się wyłącznie budowę dróg o przepuszczalnej nawierzchni jezdni z materiałów naturalnych nieprzetworzonych;
- 5) nie ogranicza się lokalizowania zjazdów;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym;

§ 19. 1. Na terenach oznaczonych w załączniku Nr 1 symbolem KX - 1, KX - 2 przy wykorzystaniu istniejącej nawierzchni gruntowej wyznacza się ścieżkę pieszo – rowerową:

- 1) o szerokości w liniach rozgraniczenia 2,40m;
- 2) z nawierzchnią gruntową ulepszoną;
- 3) z dopuszczonymi sieciami uzbrojenia technicznego.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe

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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciela.

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

Przewodniczący Rady
Józef Pihan

[illegible]

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr VI/32/2011
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 31 marca 2011r.**

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do
projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego w obrębie
geodezyjnym Jasieniec.**

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Jasieniec, wyłożonego do wglądu publicznego wraz z prognozą w dniach od 3 do 24 stycznia br. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 8 lutego br., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr VI/32/2011
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 31 marca 2011r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań
z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad**

**finansowania miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w obrębie geodezyjnym Jasieniec.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), Rada Miejska w Trzcielu rozstrzyga co następuje:

§ 1. W obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w okresie prognozy nie występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały dotyczą dróg wewnętrznych a więc będą finansowane ze środków pozabudżetowych, z udziałem inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji, a także właścicieli nieruchomości.

1311

**UCHWAŁA NR VI/30/11
RADY GMINY ŻARY**

z dnia 31 marca 2011r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie Miłowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.)¹ oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)², po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary” przyjętego uchwałą Nr: XII/113/2000 z dnia 27 kwietnia 2000r. oraz zmian Studium uchwalonych uchwała-

mi: Nr: XV/147/08 z dnia 25.09.2008r., Nr: XXX/266/10 z dnia 17.06.2010r. i Nr: XXXI/277/10 z dnia 30.09.2010r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Miłowice o powierzchni ca 4,5ha.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w skali 1:1 000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą Nr XXII/199/09 Rady Gminy Żary, z dnia 25 czerwca

¹Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 oraz z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458.

²Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 z 2007r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413