

P r o j e k t
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) zgodnie z uchwałą Nr XVI/129/2020 Rady Miejskiej w Trzciel z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenu położonego w obrębie Jasieniec gmina Trzciel, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jasieniec, gmina 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 Trzciel Nr XXX/241/2009 z dnia 27 sierpnia 2009 r., Nr IV/25/2015 z dnia 29 stycznia 2015 r., Nr VIII/45/2015 z dnia 29 maja 2015 r. i Nr XIV/115/2020 z dnia 21 maja 2020 r.).

2. Plan obejmuje teren w obrębie Jasieniec w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały o powierzchni 10,9883 ha.

3. 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 atyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich;
 - b) w wiacie od najniższego poziomu terenu w rzucie wiaty do najwyższego punktu dachu;
- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) 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, oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu i obsługi komunikacji;
 - b) dopuszcza się wysunięcie takich elementów jak gzymsy, zadaszenia w tym wiaty, fragmenty dachu na odległość do 1,0 m;
- 6) 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;
- 7) usługach - należy przez to rozumieć: – usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, służące działalności z zakresu:

P r o j e k t

- a) gastronomii;
- b) zakwaterowania (*usługi hotelarskie i inne zamieszkania zbiorowego w tym pensjonaty i schroniska*);
- c) rekreacji - wypoczynku i sportu;
- d) oświaty i nauki;
- e) kultury, sztuki i rozrywki;
- f) działalności biurowej, administracji, finansów, zarządzania, projektowania, administrowania i usługi drobne;
- g) opieki zdrowotnej i pomocy społecznej z wyłączeniem szpitali;
- h) odnowy biologicznej, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej;
- i) działalności artystycznej;
- j) fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych;
- k) handlu - należy przez to rozumieć obiekt o powierzchni wbudowanej lub wydzielonej służący ekspozycjom, wystawom i sprzedaży detalicznej z wyłączeniem stacji paliw.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wraz z uzupełniającymi symbolami cyfrowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa techniczna linii elektroenergetycznej SN-15kV;
- 6) stanowiska archeologiczne;
- 7) wielkości wymiarowe.

2. Ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych, dla których obowiązują ustalenia wynikające z tych przepisów są:

- 1) obszar Natura 2000 „Rynna Jezior Obrzańskich” obejmujący cały obszar planu;
- 2) obszar Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” obejmujący cały obszar planu;
- 3) obszar głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” obejmujący cały obszar planu.

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

§4. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:

- 1) MN - (MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U - (U-1, U-2) tereny zabudowy usługowej;
- 3) E - teren stacji elektroenergetycznej;
- 4) KDD - (KDD -1, KDD -2, KDD-3) tereny dróg publicznych (klasy dojazdowej);
- 5) KDW - (KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6) tereny dróg wewnętrznych;
- 6) KX - (KX-1, KX-2) tereny ciągów pieszych.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania 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) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;

P r o j e k t

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

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych do 12,0 m;
 - b) budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan i ogrodów zimowych i innych budowli do 6,0 m z wyłączeniem budowli z zakresu łączności określanych przepisami szczególnymi;
- 2) zgłaszanie, do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem, obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t. według przepisów szczególnych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy określona w rysunku planu;
- 4) zakaz montowania na dachach urządzeń o wysokości łącznie z konstrukcją przekraczającą wysokość o której mowa w punkcie 1 lit a);
- 5) zakaz stosowania materiałów zewnętrznych ścian takich jak: blachy trapezowe i faliste, na powierzchni większej niż 25% powierzchni ściany;
- 6) zakaz lokalizacji przyczep, blaszanych kontenerów i blaszanych garaży;
- 7) w terenach zabudowy usługowej dopuszczenie lokalizacji ogródków gastronomicznych;
- 8) ciemny kolor pokryć dachów budynków i wiat w odcieniach czerni lub czerwieni i dopuszczenie przekryć przezroczystych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony oraz kształtowania krajobrazu

§7. 1. Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z którymi:

- 1) obszar objęty planem leży w obrębie istniejącego i udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” i obowiązują na nim zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych;
- 2) na całym obszarze objętym planem obowiązują przepisy odrębne (zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych i określone w planach ochrony) z uwagi na formy ochrony przyrody ustanowione jako:
 - a) Natura 2000 obszar specjalnej ochrony siedlisk ptaków Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry PLB 080005;
 - b) Natura 2000 obszar specjalnej ochrony siedlisk Rynna Jezior Obrzańskich PLH 080002;

P r o j e k t

- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 4) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, innych niż w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji i obiektów im towarzyszących;
 - 5) wyznaczone w planie tereny MN i U kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym 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) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej z preferencją gatunków rodzimych w zieleni wysokiej, przeznaczenie pod zieleni wszystkich powierzchni nieutwardzonych i niezabudowanych z uwzględnieniem ustaleń planu, oraz wskazuje się istniejący drzewostan do zabezpieczenia przed zniszczeniem;
 - 8) zakazuje się lokalizowania urządzeń:
 - a) do wykorzystania energii wiatrowej;
 - b) wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW;
 - c) stanowiących zagrożenie dla wód;
 - 9) obowiązuje utwardzenie i skanalizowanie powierzchni terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, przekraczającego parametry określone w przepisach odrębnych;
 - 10) zakazuje się odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 11) zakazuje się stosowania dla celów grzewczych, paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - 12) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Teren objęty planem znajduje się poza obszarami koncesji na poszukiwanie i rozpoznanie złóż.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§8. 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu:

- 1) Trzciel stanowisko 13, AZP 53-17/13, ślad osadniczy – epoka kamienna, starożytność, średniowiecze;
 - 2) Trzciel stanowisko 16, AZP 53-17/16, ślad osadniczy – nowożytność;
- dla których obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

2. W przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych, mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§9. W granicach przestrzeni publicznych, które stanowią tereny gminnych dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDD ustala się:

- a) zapewnienie ogólnodostępności;
- b) stosowanie rozwiązań, wg przepisów odrębnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
- c) utrzymanie istniejącej zieleni i nasadzenia w celu uzyskania formy szpalerów;
- d) budowę uzbrojenia technicznego.

P r o j e k t

Rozdział 7

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§10. 1. Do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w planie dopuszcza się realizację:

- 1) komunikacji pieszej i zieleni;
- 2) urządzeń rekreacyjnych i sportowych;
- 3) obiektów stanowiących zaplecze budowy i infrastruktury technicznej dla realizowanej inwestycji.

2. Przy zagospodarowaniu tymczasowym obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej z dróg dojazdowych KDD-1, KDD-2, KDD-3 i dróg wewnętrznych KDW, z zakazem bezpośredniego dostępu do drogi powiatowej zlokalizowanej poza obszarem planu.

3. Nie ustala się terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 8

Warunki scalania i podziału nieruchomości

§11. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) każdą powstałą w wyniku podziału działkę, stanowiącą odrębną nieruchomość, należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 2) dla powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek należy zapewnić dostęp:
 - a) do infrastruktury technicznej;
 - b) do dróg dojazdowych KDD-1, KDD-2, KDD-3 i dróg wewnętrznych KDW, z zakazem bezpośredniego dostępu do drogi powiatowej zlokalizowanej poza obszarem planu,
- 3) parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki 42 m²;
 - b) minimalna szerokości frontu wydzielanej działki 6,0 m;
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych oraz ich fronty według szczegółowych ustaleń planu;
- 4) kąt położenia granicy działek:
 - a) w stosunku do powiatowej drogi publicznej (położonej poza planem przy granicy wschodniej) $90^{\circ} \pm 5^{\circ}$;
 - b) w stosunku do gminnych dróg publicznych 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15° ;
 - c) w stosunku do dróg wewnętrznych 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15° z zastrzeżeniem lit. d;
 - d) w terenie MN-6 dowolny.

Rozdział 9

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

§12.1. W zakresie ochrony przed oddziaływaniem napowietrznych linii elektroenergetycznych: ustala się wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV strefę techniczną o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii), w obrębie której:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 2) obowiązuje zakaz:
 - a) realizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z siecią;
 - b) realizacji obiektów wymagających fundamentowania;
 - c) trwałych nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację infrastruktury w tym miejsc parkowania;
 - b) zieleń niską.

P r o j e k t

2. W przypadku skablowania lub likwidacji napowierzchniej linii elektroenergetycznej 15 kV w wyznaczonej strefie, nie mają zastosowania zakazy, o którym mowa w ust. 1, teren może być zagospodarowany zgodnie z przeznaczeniem.

3. Wymiar strefy wzdłuż innych sieci infrastruktury technicznej inny niż ustalony w ust. 1, uzależniony jest od średnic i typów sieci oraz systemu korzeniowego drzew i krzewów.

4. Przy pracach ziemnych oraz przy postępowaniu w trakcie kolizji, z urządzeniami infrastruktury technicznej i ewentualnej ich przebudowie, obowiązują przepisy odrębne.

5. Obowiązuje odsunięcie budynków i wiat od granicy południowej, wyznaczonej działką lasu, na odległość określoną przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§13. 1. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) obowiązuje powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym jaki stanowi droga publiczna powiatowa zlokalizowana poza planem, przez:
 - a) drogę dojazdową KDD-2, istniejącym zjazdem na tę drogę, zlokalizowanym poza granicą planu;
 - b) drogę dojazdową KDD-1 planowaną w przedłużeniu drogi dojazdowej (drogi planowanej poza granicą planu);
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem:
 - a) przez publiczne drogi dojazdowe KDD (KDD-1, KDD-2, KDD-3) w granicach planu i przyległe do granic planu przedłużenie dróg KDD-2 i KDD-3;
 - b) przez drogi wewnętrzne KDW;
 - c) w zakresie komunikacji pieszej również przez ciągi w terenach KX (KX-1 i KX-2);
- 3) ustala się zmienną szerokość dróg KDD-2 i KDD-3 do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych:
 - a) w granicach terenów MN co najmniej jedno miejsce postojowe na mieszkanie;
 - b) w granicach terenów U w zależności od sposobu użytkowania dla budynków o mieszanej funkcji w ilości stanowiącej sumę miejsc postojowych, ustalonych dla każdej funkcji oddzielnie, co najmniej:
 - jedno miejsce postojowe na każde 5 miejsc konsumpcyjnych;
 - jedno miejsce postojowe na każdy pokój noclegowy w pensjonacie, hotelu, schronisku;
 - jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej usług nie wymienionych powyżej;
 - dwa miejsca postojowe dla każdego boiska;
 - jedno miejsce postojowe na mieszkanie;
- 5) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych, w liczbie 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych.
 2. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów, zgodnie z którymi:
 - 1) sieci uzbrojenia terenu obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
 - 2) obowiązuje prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem umieszczenia w przekroju poprzecznym dróg wszystkich projektowanych docelowo sieci, a w przypadku braku takiej możliwości, dopuszczenie lokalizacji na terenach innych z zachowaniem warunków pkt 1;
 - 3) nakazuje się w przypadku prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury zachowanie odległości od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

P r o j e k t

4) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

- a) stanowiących zagrożenie dla wód;
- b) wykorzystujących siłę wiatru;
- c) o mocy przekraczającej 100 kW.

3. W zakresie zaopatrzenie w wodę:

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

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacyjnego z oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną poza obszarem planu i do sieci po jej wybudowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się podczyszczanie ścieków niespełniających norm do parametrów zgodnych z przepisami szczególnymi;
- 3) dopuszcza się, do czasu budowy systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, ewidencjonowanych, kontrolowanych, eksploatowanych wg przepisów odrębnych, w lokalizacjach uwzględniających warunki określone w ust. 3. punkt 3;
- 4) obowiązuje przyłączenie obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej, po jej wybudowaniu;
- 5) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni z uwagi na występowanie przyrodniczych terenów chronionych związanych ze środowiskiem wodnym, zbiornika wód podziemnych oraz sąsiedztwo terenów zagrożonych powodzią i wód otwartych.

5. W zakresie wód opadowych i roztopowych:

- 1) w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora do gruntu lub zbiorników, rowów melioracyjnych, drenaży i skrzynek rozsączających zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje podczyszczenie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą wyprowadzoną ze stacji transformatorowych:
 - a) ze stacji zlokalizowanych poza obszarem planu;
 - b) ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV w terenie oznaczonym symbolem E;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii elektrycznej z uwzględnieniem ograniczeń ust. 2 pkt 4.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w oparciu o indywidualne instalacje z zasilaniem energią elektryczną, gazem i innymi paliwami, zapewniające wysoką sprawność energetyczną, ograniczenie emisji zanieczyszczeń do nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach szczególnych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem ograniczeń określonych ust. 2 pkt 4.

P r o j e k t

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszczenie zaopatrzenia z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 2) zaopatrzenie z sieci gazowej po wybudowaniu sieci przewodowej.

9. Dopuszcza się budowę innych sieci:

- 1) sieci szerokopasmowych z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej.

10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje segregacja i usuwanie odpadów według zasad ustalonych w gminie.

Rozdział 11

Przeznaczenie terenów i szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania

§14.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem MN (MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6), dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - zieleni urządzona, zbiorniki wodne, ogrody zimowe, wiaty, budynki gospodarcze i garażowe, inne obiekty małej architektury, urządzenia związane z wykorzystaniem terenu dla sportu i rekreacji, dojścia, dojazdy, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca na pojemniki na odpady komunalne.
2. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w załączniku graficznym nr 1.
3. Obowiązują dojazdy z przyległych dróg dojazdowych KDD i dróg wewnętrznych KDW.
4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) układ zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,06;
 - b) maksymalny 0,50;
 - 3) powierzchnię zabudowy do 20%;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 45%;
 - 5) ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2, z zastrzeżeniem pkt. 6;
 - 6) w terenie M-6 ilość kondygnacji nadziemnych do 3;
 - 7) dachy budynków mieszkalnych
 - a) dwuspadowe i inne wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem lit. b;
 - b) na terenach MN-1, MN-2, MN-3 dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - c) okna połaciowe, lukarny i wystawki dopuszczone na powierzchni mniejszej niż ¼ połaci;
 - d) nad wystawkami, lukarnami, wejściami do budynków i tarasami dopuszczone o dowolnej konstrukcji;
 - 8) ustawienie budynków:
 - na działkach wydzielonych przy drodze publicznej powiatowej (graniczącej z planem) kalenicą prostopadłą lub równoległą do granicy z tą drogą;
 - na działkach narożnych przy drodze publicznej dojazdowej KDD-2 i drogach wewnętrznych KDW kalenicą prostopadłą lub równoległą do frontów działek lub do granicy z drogą publiczną KDD-2;
 - na działkach nie wymienionych powyżej kalenicą prostopadłą lub równoległą do frontu działki;
 - 9) dachy wiat, budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) dwuspadowe i inne wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° z zastrzeżeniem lit. b;

P r o j e k t

- b) na terenach: MN-1, MN-2, MN-3, MN-6 na działkach przyległych do drogi powiatowej (graniczącej z planem) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15^0 do 45^0 ;
- 10) minimalną powierzchnię wydzielanej działki 900 m^2 ;
- 11) minimalny front działek:
- a) przy placach manewrowych w terenie MN-6 w wymiarze 14,0 m;
- b) na terenach innych niż MN-6 - 22 m;
- 12) w terenie MN-6 dopuszczenie przekrycia urządzenia melioracyjnego.
- §15.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami U (U-1, U-2), dla których ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
- a) zabudowa mieszkaniowa, zieleń urządzone, ogrody zimowe, wiaty, altany, ogródki gastronomiczne, obiekty małej architektury, dojścia, dojazdy, parkingi, urządzenia związane z wykorzystaniem terenu dla sportu i rekreacji, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca na pojemniki na odpady komunalne.
2. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w załączniku graficznym nr 1.
3. Obowiązują dojazdy z przyległych dróg dojazdowych KDD i dróg wewnętrznych KDW.
4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) układ zabudowy:
- usługowej - wolnostojąca lub szeregowa z długością szeregu poniżej 60,0 m;
- mieszkaniowej - dopuszczona jako uzupełniająca o powierzchni całkowitej mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku przeznaczenia podstawowego; wbudowana lub w odrębnym obiekcie;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) minimalny 0,06;
- b) maksymalny 1,0;
- 3) powierzchnię zabudowy do 30%;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 35%;
- 5) ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie 3;
- 6) w zakresie geometrii dachów:
- a) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25^0 do 45^0 ;
- b) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 25^0 do 45^0 lub poniżej 10^0 ;
- c) nad obiektem sportowym dopuszczenie dowolnego dachu łukowego;
- 7) minimalną powierzchnię wydzielanej działki:
- a) 1100 m^2 na terenie U-1;
- b) 2600 m^2 na terenie U-2;
- 8) minimalny front działki 22,0 m.

§16.1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem E, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - stacja elektroenergetyczna kontenerowa;
- 2) uzupełniające - infrastruktura i zieleń.
2. Ustala się:
- 1) parametry stacji kontenerowej:
- a) wysokość do 5,0 m;
- b) dach dwuspadowy lub pulpitowy;
- c) dowolne nachylenie połaci dachu;
- 2) powierzchnię zabudowy do 80%;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy 0,01 i nie większy niż 0,8;
- 5) minimalną powierzchnię i szerokość frontu nowo wydzielanej działki 42 m^2 i 6,0 m.

3. Dojazd z drogi KDD-1.

§17.1. Wyznacza się tereny publicznych dróg klasy dojazdowej o symbolu KDD (KDD-1, KDD-2, KDD-3).

2. Ustala się zgodnie z rysunkiem planu szerokości dróg w liniach rozgraniczających od 1,0 m do 10,0 m.

3. Dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni;
- 3) wprowadzenie zieleni;
- 4) budowę ścieżek rowerowych i miejsc postojowych.

§18. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych o symbolu KDW (KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6).

2. Ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu 10,0 m.

3. Dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni;
- 3) wprowadzenie zieleni.

§19. 1. Tereny oznaczone symbolami KX-1, KX-2, przeznacza się pod ciągi pieszce.

2. Ustala się:

- 1) szerokość nie mniejszą niż 1,4 m;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów nie związanych z komunikacją pieszą i infrastrukturą techniczną.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

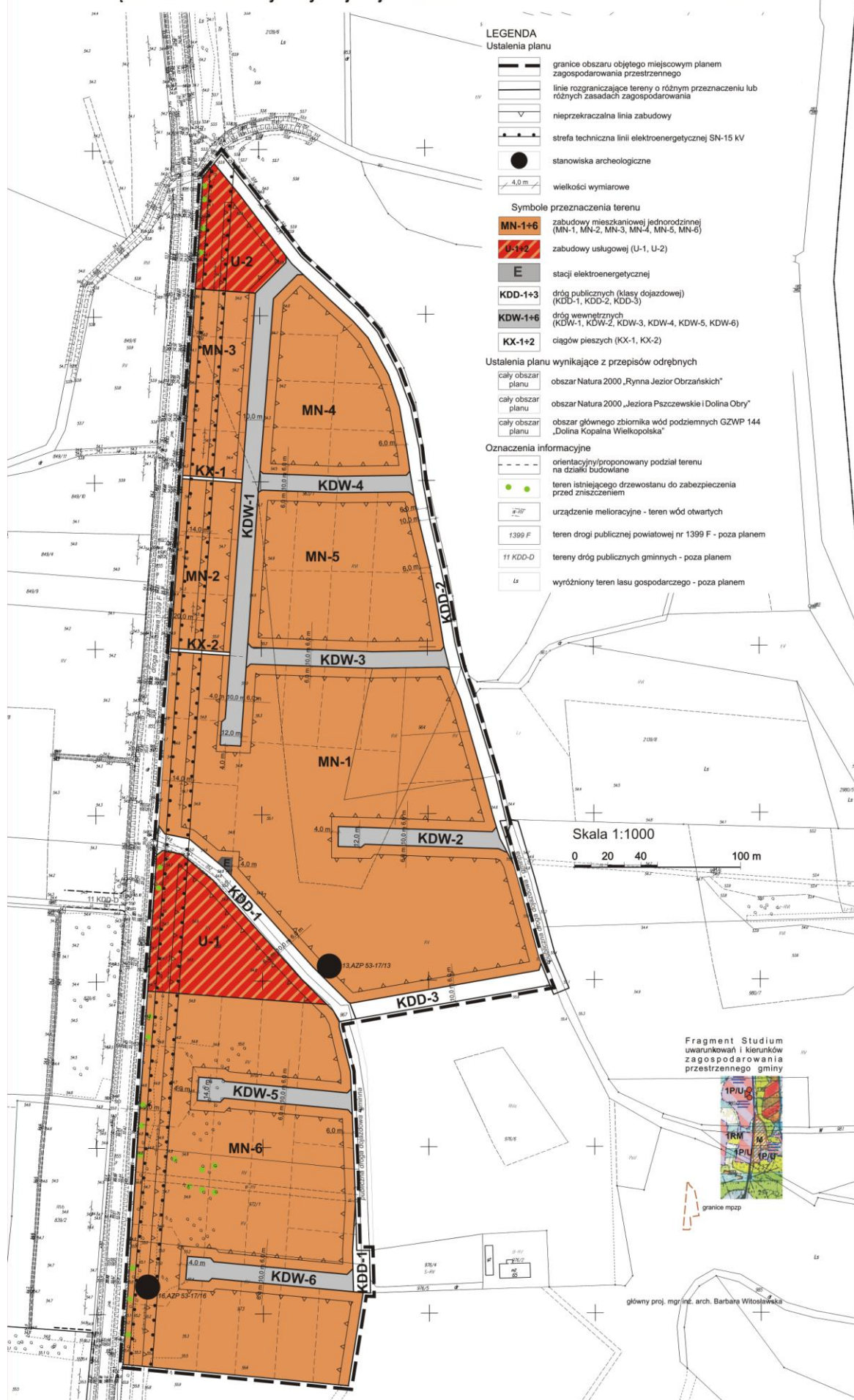
§20. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§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.

Projekt

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru w obrębie Jasieniec gmina Trzcielec
Załącznik Nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Trzcielec
z dnia 2021 r.



LEGENDA

Ustalenia planu

- granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa techniczna linii elektroenergetycznej SN-15 KV
- stanowiska archeologiczne
- wielkości wymiarowe

Symbole przeznaczenia terenu

- MN-1+6 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6)
- U-1+2 zabudowy usługowej (U-1, U-2)
- E stacji elektroenergetycznej
- KDD-1+3 dróg publicznych (klasy dojazdowej) (KDD-1, KDD-2, KDD-3)
- KDW-1+6 dróg wewnętrznych (KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6)
- KX-1+2 ciągów pieszych (KX-1, KX-2)

Ustalenia planu wynikające z przepisów odrębnych

- cały obszar planu obszar Natura 2000 „Rytna Jezior Obrzańskich”
- cały obszar planu obszar Natura 2000 „Jeziora Puszczewskie i Dolina Obry”
- cały obszar planu obszar głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”

Oznaczenia informacyjne

- orientacyjny/proponowany podział terenu na działki budowlane
- teren istniejącego drzewostanu do zabezpieczenia przed zniszczeniem
- urządzenie melioracyjne - teren wód otwartych
- 1399 F teren drogi publicznej powiatowej nr 1399 F - poza planem
- 11 KDD-D tereny dróg publicznych gminnych - poza planem
- Lz wyróżniony teren lasu gospodarczego - poza planem

Skala 1:1000

0 20 40 100 m

Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy



granice mpzp

główny proj. mgr inż. arch. Barbara Witosińska

Uzasadnienie do uchwały

Na podstawie art. 15. ust 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 740 ze zm.) dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jasieniec w gminie Trzciel określa się:

Podstawa prawna - ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 poz. 740 ze zm.)		Sposób realizacji
Art. 15 ust. 1 pkt. 1	Art. 1 ust.2 w zw. z art. 15 ust. 1 pkt. 1	Wymagania ładu przestrzennego
		Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.
		Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
		Walory architektoniczne i krajobrazowe
		Obszar objęty planem położony jest w południowo - wschodnim fragmencie obrębu Jasieniec przy granicy z obrębem Lutol Mokry. Obszar odpowiada wielkością i położeniem terenowi wyznaczonemu dla zabudowy mieszkaniowej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciel. Wyznaczony obszar, ma na celu przygotowanie terenów dla obecnych potrzeb inwestycyjnych w sytuacji wyczerpania terenów mieszkaniowych w mieście Trzciel. Planowana jest zabudowa mieszkaniowa z usługami związanymi z tymi terenami, w miejscu położonym przy drodze powiatowej, w sąsiedztwie wyznaczonych w innych planach terenów usługowych, przemysłowych i wypoczynku. Wymaganiom odpowiadającym łaadowi przestrzennemu są przyjęte w planie zasady podziału terenu, obsługi komunikacyjnej, parametry zabudowy, wysoki udział terenów biologicznie czynnych oraz warunki związane z przepisami odrębnymi. W zakresie komunikacji wprowadzono <i>poszerzenia istniejących dróg gminnych do 10,0 m i powiązania z terenami dróg poza granicą planu</i> (w wyznaczonych fragmentach dróg gminnych związanych z terenami inwestycyjnymi w obowiązujących mpzp przy granicy opracowania), wskazano usługi przy wjazdach na tereny mieszkaniowe i na styku z planowaną przy wschodniej granicy zabudową usługową i przemysłową uzupełniono komunikację drogami wewnętrznymi.
		Zasadniczym walorem terenu (poza warunkami ekonomicznymi) jest położenie terenu w sąsiedztwie lasu oraz w niewielkim oddaleniu od rzeki Obry. Wpływ na jakość przestrzeni mają przesądzone uchwalone plany w sąsiedztwie określające tereny usług, składów i przemysłu. Mając na uwadze sposób planowanego wykorzystania terenu w sąsiedztwie, wprowadzono do krajobrazu nowe elementy kierując się zasadą regularnego podziału terenu a w ciągu drogi publicznej powiatowej wskazaniem zachowania zieleni wysokiej a w tymczasowym zagospodarowaniu przeznaczenie pod zieleń. W zabudowaniu terenu określono obowiązkowy układ budynków, rodzaje dachów oraz wysokości budynków. Utrzymanie istniejącej zieleni oraz ustalony wysoki procent powierzchni biologicznie czynnych wpłynie w istotny sposób na wizualny odbiór terenu jak również na warunki zamieszkania.
		W granicach planu występują tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody obejmujące cały obszar planu tj. obszar Natura 2000 „Rynna Jezior Obrzańskich” obejmujący cały obszar planu oraz obszar Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry”. Nie naruszono planem terenów leśnych. W obszarze planu nie występują tereny rolniczych klas I-III. Z uwagi na fakt iż cały obszar planu obejmuje zbiornik wód podziemnych (GZWP 144 Wielkopolska Dolina Kopalna) wprowadzono ustalenia służące ochronie środowiska wodnego dotyczące gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami. Ustalono obowiązek stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do gruntu, do wód podziemnych.. Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na zasoby wodne. Dla obszaru objętego planem ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem związanych z inwestycjami celu publicznego).
		Na obszarze planu wskazano zagadnienia związane z ochroną wartości kulturowych dwa stanowiska archeologiczne (ślady osadnicze – epoka kamienna, starożytność, średniowiecze oraz nowożytność)

P r o j e k t

		Zgodnie z przepisami odrębnymi, ochrona dotyczy znalezisk noszących cechy zabytku.
	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych	Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. <i>W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzone będą uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności.</i> Potrzeby niepełnosprawnych uwzględniono przez ustalenie odpowiednich zasad dotyczących parkowania.
	Walory ekonomiczne przestrzeni	Walorami ekonomicznymi przestrzeni w obszarze opracowania są istniejąca i planowana infrastruktura techniczna a także drogowa (również w zakresie planowanej). W związku z położeniem obsługę komunikacyjną terenu oparto o odcinki dróg istniejących (i wyznaczonych innymi planami). Wprowadzono korektę drogi w sąsiedztwie terenu leśnego.
	Prawo własności	W strukturze własności, poza drogami gminnymi, grunty stanowią własność osób fizycznych. Przy podziałach terenów na różne funkcje uwzględniono strukturę własności. Oznaczone w rysunku w części informacyjnej linie orientacyjne określone jako preferowane, nie są obowiązującymi ustaleniami planu. Proponowany podział terenu na działki budowlane jest orientacyjny i został wskazany w obrysie jednej własności.
	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Uwzględniono poprzez zawiadomienie o sporządzaniu planu stosowne organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa <i>oraz uzgodnienie projektu planu z tymi organami</i>
	Potrzeby interesu publicznego	Potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez uwzględnienie opinii <i>i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej.</i> W ramach projektu planu określono tereny publiczne, w założeniach planu ustalono wyważony sposób koegzystencji projektowanego terenu zabudowy z zabudową terenów znajdujących się przy granicy z obszarem planu. Dostosowano podział terenu do warunków i zobowiązań Gminy określonych przez plany w sąsiedztwie. Zapewniono udział społeczeństwa z zachowaniem jawności i przejrzystości w procedurze planistycznej.
	Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych	Część niezbędnej infrastruktury jest planowana w ramach planowanych innych inwestycji lub znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania. Część tej infrastruktury znajduje się też w granicach opracowania. Z uwagi na zakres przewidzianej w planie miejscowym funkcji wystąpi potrzeba rozbudowy systemu infrastruktury technicznej. Plan miejscowy przewiduje rozwój infrastruktury technicznej w całym obszarze opracowania w powiązaniu z układem infrastruktury zewnętrznej w tym również sieci szerokopasmowych.
	Zapewnienie udziału społeczeństwa z zachowaniem jawności i przejrzystości w procedurze planistycznej, w tym również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej na etapie zbierania wniosków	Możliwość udziału społeczeństwa zapewniono w terminie określonym w ogłoszeniu prasowym i w BIP Urzędu oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń do projektu planu). Na etapie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania planu nie wpłynęły żadne wnioski. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz na stronie internetowej gminy (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu. <i>Dla kolejnych etapów pac przewiduje się również tryb zapewniający udział społeczeństwa. trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego na podstawie art. 17 ust. 11 wymienionej ustawy oraz art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2018 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. 283).</i>
	Zachowanie jawności i przejrzystości w procedurze planistycznej,	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych następuje poprzez wypełnienie wymagań nałożonych na organ sporządzający projekt planu miejscowego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

P r o j e k t

		<p>Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności</p>	<p>Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych nastąpi, poprzez powiązanie sieci infrastruktury technicznej w granicach planu miejscowego z gminną siecią wodociągową. Do czasu wybudowania sieci plan dopuszcza zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia zgodnie z przepisami szczególnymi.</p>
<p>Art. 1 ust. 3 w związku z art. 15 ust. 1 pkt. 1</p>	<p>Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej</p>	<p>Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania, jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciel. Tym samym realizowana będzie polityka przestrzenna gminy, wyrażona w ww. dokumencie, przy uwzględnieniu uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej. Wdrożenie założeń niniejszego planu miejscowego prócz realizacji interesu prywatnego, będzie miało także wpływ na poprawę warunków mieszkaniowych, w związku z brakiem rezerw terenów dla tej funkcji, w obszarze miasta.</p>	
	<p>kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.</p>	<p>Z uwagi na określone w planie miejscowym funkcje terenów przewiduje się wzrost natężenia ruchu w istniejących odcinkach drogi powiatowej i drogach gminnych. Obsługa komunikacyjna terenów planowanych realizowana będzie wyłącznie przez gminne drogi (powiązane dwoma zjazdami z drogą powiatową) i projektowane drogi wewnętrzne. Rozwiązanie jest konsekwencją ustalonych przebiegów w uchwalonych mpzp.</p>	
<p>Art. 1 ust. 4 w związku z art. 15 ust. 1 pkt. 1</p>	<p>Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu</p>	<p>Plan przewiduje realizację głównie zabudowy mieszkaniowej w granicach opracowania (usługi stanowią konsekwencje planowanego mieszkalnictwa) dla których:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wykorzystano powiązania z istniejącymi systemami komunikacyjnymi (graniczącymi z planem) w celu minimalizowania kosztów środków transportochłonności układu , - dla planowanego uzupełniającego zainwestowania wypełniającego lukę w terenach inwestycyjnych (planowanych przy granicy i sąsiedztwie planu) oparto obsługę komunikacyjną o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych (poza obszarem planu) i wykorzystano powiązanie dróg gminnych z tą drogą publiczną, - obszar objęty planem znajduje się w pobliżu istniejących tras autobusowych, przez co wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu będzie możliwe 	
	<p>Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów</p>	<p>Projekt nawiązuje rozwiązaniami do planowanych przebiegów ciągów pieszych i rowerowych poza granicami opracowania, przez dopuszczenie ich w drogach i wyznaczonych ciągach w granicach planu.</p>	
	<p>Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:</p> <p>a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,</p> <p>b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów</p>	<p>Przedmiotowy plan miejscowy przewiduje ustalenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na obszarach poza granicami miasta, z powodu braku terenów przeznaczonych pod tę zabudowę. Miasto nie posiada również rezerw terenowych dla potrzeb przemysłu, składów, usług. Realizacja potrzeby mieszkaniowych jest wiązana z obszarami pozamiejskimi obrębu Jasieniec charakteryzującym się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najwyższym w skali gminy zaangażowaniem w przygotowanie i realizację infrastruktury technicznej. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wykorzystano istniejące systemy komunikacyjne (graniczące z planem) w celu minimalizowania kosztów środków transportochłonności układu, - dla planowanego uzupełniającego zainwestowania wypełniającego lukę w terenach inwestycyjnych (planowanych przy granicy i sąsiedztwie planu) oparto obsługę komunikacyjną o powiązania z układem komunikacyjnym składającym się z istniejących dróg publicznych (poza wschodnimi granicami planu) i wykorzystano powiązanie drogi gminnej (gospodarczej) z tą drogą powiatową, - obszar objęty planem znajduje się w pobliżu istniejących tras autobusowych, z uwagi jednak na niewielką 	

P r o j e k t

	przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy	odległość od centrum miejscowości Trzciel i specyfikę planowanej funkcji, wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu będzie ograniczone.
--	---	--

Podstawa prawna		Sposób realizacji
Art.15 ust.1 pkt. 2 i pkt. 3	pkt 2	Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Burmistrza Trzcienia w 2020 r. Zgodnie z art. 32 ust 2 , Burmistrz przekazał Radzie Miejskiej wyniki analizy. Rada Miejska podjęła uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych i studium gminy uchwałą NRXVI/130/2020 z dnia 24 września 2020 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciel oraz planów miejscowych. Zgodnie z wnioskami końcowymi, przedstawionymi w analizie o której mowa powyżej, przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikało ze wskazanych w ocenie uzasadnionych potrzeb oraz zamierzeń inwestycyjnych gminy. Należy zatem stwierdzić, iż opracowywany plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Trzciel.
	pkt 3	Ze względu na zakres planu miejscowego realizacja ustaleń mpzp będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy określa sporządzona na potrzeby planu miejscowego „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” która określa dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pięcioletniego okresu. Korzystny dodatni wynik finansowy, jest związany z faktem iż nie wystąpią koszty, realizacji infrastruktury technicznej wyłącznie dla potrzeb terenu objętego planem, bowiem urządzenia i sieci realizowane w obszarze planu w znacznym udziale są związane z innymi obszarami inwestycyjnymi położonych w sąsiedztwie planu . Wg ww prognozy po stronie wpływów zostanie odnotowany wymiar podatku od nieruchomości w postaci podatku od budynków i gruntów, który w miarę zabudowy terenu objętego planem osiągnie ostateczną wartość i będzie stałym i systematycznym wpływem budżetowym.

Stwierdzenie, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym nie narusza ustaleń studium zostanie określone w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Trzcieniu.