

**UCHWAŁA NR XXXIX/310/2018
RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU**

z dnia 29 marca 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, z 2018 r. poz. 130) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Trzciel u Nr XIII/ 96 /2015 z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chociszewo, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Trzciel u Nr XXVIII/218/2017 z dnia 20 kwietnia 2017 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem po stwierdzeniu, iż nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciel uchwalonego uchwałą Nr XIV/126/00 z dnia 25 lutego 2000 r. (zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Trzciel u: Nr XXX/241/2009 z dnia 27 sierpnia 2009 r., Nr IV/25/2015 z dnia 29 stycznia 2015 r. i Nr VIII/45/2015 z dnia 29 maja 2015 r.).

2. Plan obejmuje teren w Chociszewie (*o powierzchni 11,7400 ha*) w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

3. Teren graniczy:

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

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 z 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.

§ 2. Ilekroć jest mowa o:

- 1) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony odpowiednim symbolem;
- 3) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do budynku, wiaty lub budowli do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, do atyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich lub najwyższej krawędzi budowli;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy nadziemnej oraz wiat, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona takich elementów jak schody, podesty, pochylnie, rampy, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji;

- b) dopuszcza się wysunięcie takich elementów jak gzymsy, zadaszenia, fragmenty dachu, na odległość do 1,0 m poza tę linię;
 - c) dopuszcza się wysunięcie budynków ochrony i nadzoru na odległość do 1,5 m poza tę linię dla maksymalnie 15,0 m długości budynku;
- 5) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności określone poniżej:
- a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², punktowej sprzedaży oraz handlu hurtowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
 - b) działalności wspierającej: biurowej, socjalnej, gastronomicznej, administracyjnej, zarządzania, ubezpieczeń i finansów;
 - c) informacji i komunikacji;
 - d) transportu, przeprowadzek;
 - e) działalności pocztowej i kurierskiej;
 - f) zakładów stolarskich, usług tapicerskich i kamieniarskich;
 - g) rzemiosła oraz usług drobnych;
 - h) motoryzacji: napraw pojazdów, myjni, stacji paliw, sprzedaży samochodów;
 - i) z wykluczeniem demontażu pojazdów oraz punktów skupu, składowania i przerobu surowców wtórnych;
- 6) zabudowie produkcyjnej – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z przetwórstwem przemysłowym i z udziałem funkcji usługowych oraz ochroną funkcji usługowej, określaną indywidualnie w obszarze nieruchomości z uwzględnieniem przepisów szczególnych w której dopuszcza się:
- a) instalacje do przerobu kopaliny;
 - b) przeróbkę drewna i produkcję wyrobów z drewna, wikliny;
 - c) produkcję wyrobów tapicerskich, kamieniarskich;
- 7) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci pod kątem do 12^o;
- 8) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 20%;
- 9) zieleni ekstensywnej – należy przez to rozumieć stosowaną na dachach zielonych roślinność o wysokiej zdolności do regeneracji i niewielkich wymaganiach pielęgnacyjnych, w szczególności rozchodniki, rojniki, mszaki, zioła i trawy o wysokości warstw zazielenienia nie większej niż 0,3 m.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i symbole przeznaczenia terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa techniczna linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 5) wielkości wymiarowe.

2. Obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:

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

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

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych), a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) obiektów dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych innych niż określone w §5 pkt. 2, pkt. 3, §12 ust. 1 pkt. 3 lit. a;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych;
- 12) granic terenów zamkniętych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) nakazuje się:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z ustalonymi planem liniami zabudowy i warunkami określonymi w §9 oraz przepisach szczególnych;
 - b) stosowanie ciemnego koloru w odcieniach czerwieni lub brązu w pokryciach dachów budynków i wiat;
- 2) obowiązuje uwzględnianie bezpieczeństwa ruchu kolejowego z ograniczeniem wpływu prowadzonych działalności na widoczność sygnalizacji świetlnej według przepisów szczególnych;
- 3) obowiązuje wykluczenie reklam, skierowanych do użytkowników kolei i drogi powiatowej, świetlnych i o zmiennym natężeniu, mogących rozpraszać uwagę tych użytkowników, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych, tablic i urządzeń reklamowych w lokalizacjach dopuszczonych przepisami szczególnymi i nie powodujących ograniczenia swobodnego przepływu powietrza;
- 5) zakazuje się lokalizowania budowli wyższych niż 18,0 m oraz budynków wyższych niż 15,0 m z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności oraz lokalizowanych według punktu 6 lit. a;
- 6) dopuszcza się:
 - a) na fragmencie terenu U/P-1 na północ od granicy strefy technicznej linii elektroenergetycznej 110 kV do nieprzekraczalnej linii zabudowy lokalizację budowli i budynków wyższych niż określone w punkcie 5 i nie przekraczających wysokości 49,0 m z zachowaniem przepisów szczególnych;
 - b) wysokość urządzeń montowanych na dachach łącznie z konstrukcją nie przekraczającą 3,0 m, z wyłączeniem urządzeń telekomunikacyjnych;
 - c) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, takich jak:

- dodatkowe kondygnacje podziemne, w tym parkingi i garaże;
- budynki i wiaty bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od niej, jeśli nie jest to sprzeczne z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe;
- parkingi i garaże;
- budynki portierni, ochrony lub dozoru;
- zieleni;
- podjazdy, schody, rampy, tarasy, wiaty, altany, zadaszenia, ogrodzenia, miejsca na odpady komunalne, obiekty małej architektury, pomniki;
- obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

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

2. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) ustala się nakaz zabezpieczenia terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe, tj. separatorów i osadników na terenach, na których realizowane są działalności mogące spowodować niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 3) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody gruntowe.

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

- 1) nakazuje się segregację, gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie, z wyposażeniem działek w miejsca przygotowane do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się prowadzenie gospodarki odpadami związanej z planowaną działalnością, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się realizacji funkcji określonych w §2 pkt. 5 lit. i oraz w §6 ust.1 pkt. 1.

4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami:

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

5. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

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

6. Obowiązuje ograniczenie oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń planu do nie powodującego przekroczenia standardów jakości środowiska (w tym z zakresu emisji zanieczyszczeń powietrza, pól elektromagnetycznych i hałasu), określonych przepisami odrębnymi, do terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

7. W zakresie ochrony przed hałasem:

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

8. Obszar objęty planem obejmuje koncesja: „Świebodzin - Wolsztyn” nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ważna do dnia 12.10.2046 r., na obszarze której dopuszcza się prowadzenie badań geofizycznych, wierceń i budowy gazociągów od nowopowstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych.

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

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

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

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

- 1) powierzchnia działki 30,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki 5,0 m;
- 3) dla wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów powierzchni działek, dopuszcza się tolerancję 20,0 m².
3. Nie określa się parametru dotyczącego maksymalnej szerokości frontu działek.
4. Ustala się kąt położenia granic działek:

- 1) przyległych do granicy terenu drogi powiatowej (położonej poza zachodnią granicą planu) i tą granicą zawarty w przedziale od 90⁰ do 115⁰;
- 2) przyległych do granicy terenu KDW-2 (drogi wewnętrznej) i tą granicą, zawarty w przedziale od 100⁰ do 115⁰;
- 3) przyległych do granicy terenu KDW-1 (drogi wewnętrznej) i tą granicą zawarty w przedziale:
 - a) od 100⁰ do 115⁰ we fragmencie wschodnim drogi;
 - b) od 85⁰ do 95⁰ we fragmentach północnym i południowym drogi.

Rozdział 6.

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

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

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

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

Rozdział 7.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

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

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) obowiązuje zasilanie z sieci wodociągowej zaopatrywanej z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu;

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

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

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

5. W zakresie wód opadowych i roztopowych:

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

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje:

- 1) zaopatrzenie w oparciu o indywidualne instalacje (w tym urządzenia do spalania) i zasilanie energią elektryczną, gazem i paliwami, zapewniającymi wysoką sprawność energetyczną, z ograniczeniem emisji zanieczyszczeń do nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach szczególnych;

2) przy stosowaniu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, ograniczenie mocy do mniejszej niż 100 kW i zakazu określonego w pkt 3;

3) zakaz wykonywania wkopów i odwiertów w celu wykorzystania ciepła ziemi.

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

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

10. W zakresie komunikacji ustala się:

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

2) obsługę terenów z dróg KDW-1 i KDW-2 z zastrzeżeniem punktu 3;

3) dopuszczenie obsługi terenu RM z drogi powiatowej (zlokalizowanej poza planem);

4) parkowanie pojazdów z programem uzależnionym od sposobu użytkowania i uwzględniającym co najmniej:

a) 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla zabudowy magazynowej i handlu hurtowego;

b) 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej innej, niż powyżej określona, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

c) 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni zabudowy produkcyjnej lecz nie mniej niż 5 miejsc;

d) dwa miejsca dla każdego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;

e) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, wg minimalnych wskaźników, określonych w przepisach odrębnych.

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

Rozdział 9.

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

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

1) przeznaczenie pod zabudowę usługowo-produkcyjną;

2) zakaz zabudowy mieszkaniowej.

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

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

1) dla terenu U/P-1:

a) w odległości 10,0 m od granicy wschodniej terenu drogi KDW-1;

b) w odległości 6,0 m od granicy północnej terenu drogi KDW-1;

c) w odległości 4,0 m od granicy południowej terenu drogi KDW-1;

2) dla terenu U/P-2:

a) w odległości 12,0 m od granicy zachodniej (terenu drogi powiatowej poza obszarem planu);

b) w odległości od 4,0 m od granicy terenu drogi KDW-1;

c) w odległości 10,0 m od granicy terenu drogi KDW-2.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,03;
 - b) maksymalny 1,0;
- 4) wysokość zabudowy według § 5 pkt. 5 i pkt. 6;
- 5) układ najdłuższego odcinka (kalenicy) dachu do osi wschód - zachód pod kątem od 32° do 52° lub 122° do 142°;
- 6) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie;
 - b) dachy spadziste - o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
 - c) dachy faliste;
 - d) dachy łukowe;
 - e) dachy szedowe.

5. Obsługa komunikacyjna:

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

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

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

§ 13. 1. Wyznacza się teren o symbolu RM, dla którego ustala się przeznaczenie pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Ustala się nieprzekraczalne linii zabudowy:

- 1) od granicy terenu drogi wewnętrznej KDW-1 w odległości 6,0 m i według pkt. 3;
- 2) od granicy zachodniej (terenu drogi powiatowej poza planem) w odległości 12,0 m i według pkt. 3;
- 3) przy granicy drogi KDW-1 w połączeniu z drogą powiatową (poza granicami planu) zgodnie z rysunkiem wyłącza się z zabudowy teren w kształcie trójkąta o bokach 20,0 m, 55,0 m i 58,0 m.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 20%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,03;
 - b) maksymalny 0,4;
- 4) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych od 9,0 m do 21,0 m;
- 5) wysokość zabudowy według § 5 pkt. 5 i pkt. 6;
- 6) dachy dwuspadowe lub inne wielospadowe, a dla zabudowy innej niż mieszkalna w tym wiat dopuszcza się również dachy jednospadowe i stożkowe;

7) kąt nachylenia połąci:

- a) w budynkach mieszkalnych od 25⁰ do 45⁰;
- b) w zabudowie nie wymienionej powyżej od 5⁰ do 45⁰;

8) położenie najdłuższego odcinka kalenicy dachu budynku i wiaty prostopadłe lub równoległe do granicy z KDW-1.

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

5. Zasady podziału na działki zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

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

2. Ustala się:

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczenia 9,0 m;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni terenu.

3. Dopuszcza się:

1) uprawy szkółkarskie;

2) uprawy roślin energetycznych;

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

2. Ustala się parametry:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25% powierzchni działki;

2) wysokość kontenerowej stacji do 5,0 m;

3) dach kontenerowej stacji dwuspadowy lub płaski;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 15%;

5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanej działki 30,0 m² i 5,0 m.

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

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

2. Ustala się:

1) minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających 10,0 m;

2) nawierzchnie jak drogi twardej w myśl przepisów odrębnych;

3) drogi jednojezdniowe, dwukierunkowe;

4) zakaz realizacji zabudowy na terenach dróg, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów służących obsłudze komunikacji.

3. Dopuszcza się:

1) sytuowanie sieciowych systemów infrastruktury technicznej, oświetlenia;

2) dostosowanie geometrii jezdni KDW-1 do przylegającej od zachodu do drogi powiatowej (poza obszarem planu);

3) lokalizację chodników jednostronnych.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe.

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

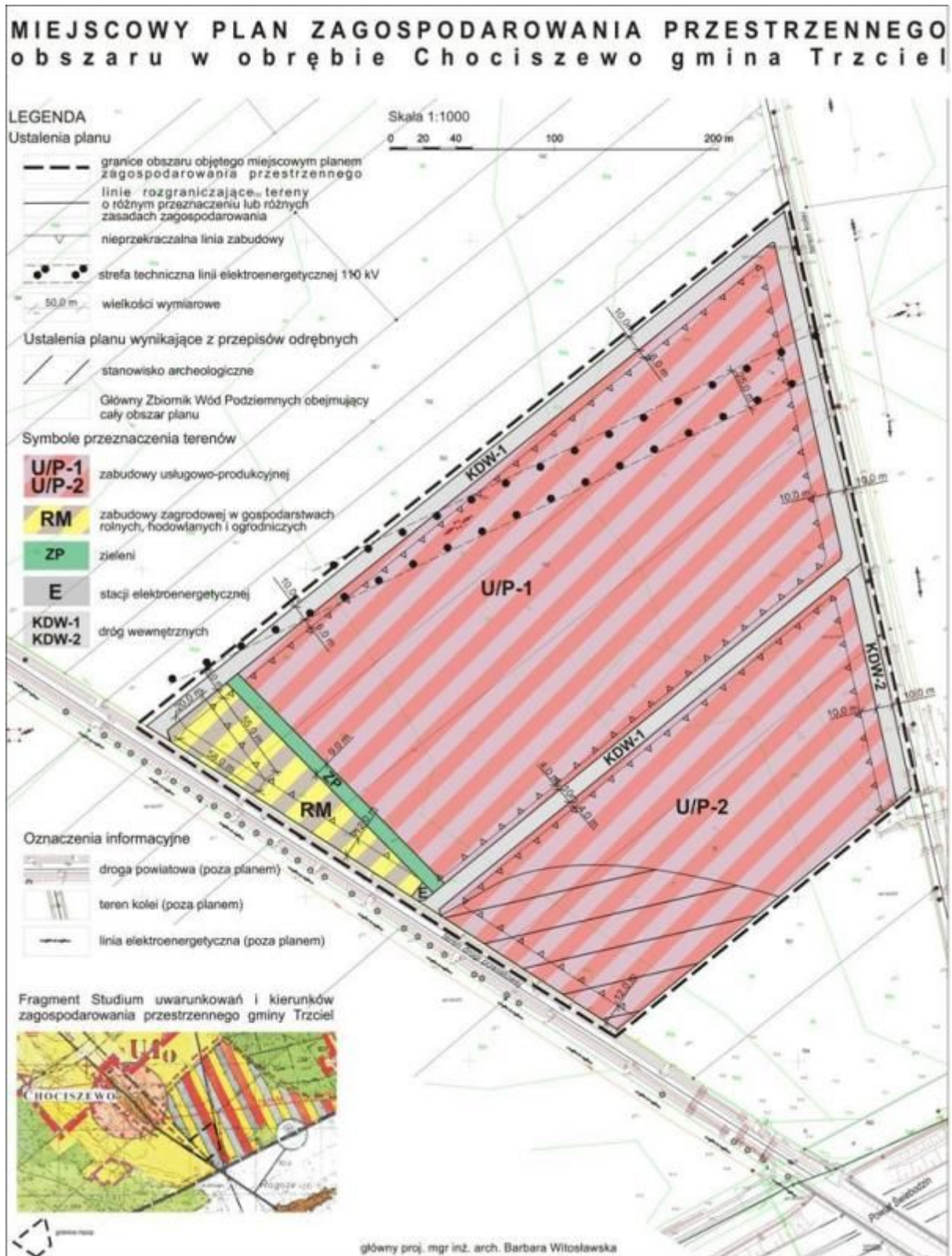
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciana.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jacek Marciniak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIX/310/2018
 Rady Miejskiej w Trzcielu
 z dnia 29 marca 2018 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/310/2018
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 29 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chociszewo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) Rada Miejska w Trzcielu stwierdza, że w terminie, o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy, nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIX/310/2018
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 29 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad finansowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chociszewo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) Rada Miejska w Trzcielu rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (takich jak: wodociąg grupowy, kanalizacja), w finansowaniu inwestycji z budżetu gminy po 2023 r., odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczegółowych z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania tych środków ze źródeł określonych w §2.

§ 2. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji, należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych z możliwością wykorzystania środków:

- 1) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) z kredytów i pożyczek;
- 3) z obligacji komunalnych;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

Uzasadnienie

Zgodnie z podjętą uchwałą Rady Miejskiej w Trzcielu Nr XIII / 96 /2015 z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Chociszewo, przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Chociszewo. W wyniku realizacji ww uchwały został opracowany projekt planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą ekonomiczną dla obszaru o powierzchni 45,3 ha (obecnie stanowi użytek rolny i fragment terenu infrastruktury autostrady). Wniosek o wyrażenie zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze, nie uzyskał wymaganej zgody Ministra Środowiska, pomimo uzyskanej akceptacji Marszałka Województwa Lubuskiego i Lubuskiej Izby Rolniczej.

W związku z brakiem powyższej zgody uchwałą Rady Miejskiej w Trzcielu Nr XXVIII/218/2017 z dnia 20 kwietnia 2017 r., zmniejszono teren planu zagospodarowania przestrzennego do powierzchni 11,7400 ha z działkami o numerach ewidencyjnych 76/3, 76/4, 77, 78. W planie dla terenów chronionych wprowadzono rozwiązanie z kwalifikacją, która nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Obszar planu graniczy:

- od wschodu z koleją;
- od zachodu z drogą powiatową;
- od północy i południa z terenami rolniczymi.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566).

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Kolejne przekształcenie krajobrazu, rozpoczęte realizacją autostrady, eksploatacją surowców i inwestycją związaną z fermą wiatrową powiązaną z liniami elektroenergetycznymi, znajduje kontynuację w niniejszym planie. Granicą rozwoju miejscowości Chociszewo w jej południowym fragmencie jest autostrada biegnąca po estakadzie, która zamyka wewnątrz krajobrazowe i przebiega po granicy gmin Trzciel i Zbąszynek. Zainwestowanie sąsiedniej gminy w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady to czynny cmentarz, stacja benzynowa oraz tereny komunikacji (dróg publicznych i kolei) oraz ścieżka rowerowa.

Teren planu obejmuje fragment rozległego obszaru wyznaczonego dla działalności gospodarczej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciel. Brak zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze powoduje nieciągłość rozwoju funkcji usługowo - przemysłowych w paśmie o korzystnych warunkach obsługi technicznej i komunikacji. Umieszczenie nowej zabudowy przemysłowej i usługowej nastąpi w oddaleniu od istniejącej zwartej zabudowy wsi. W nieciągłym obecnie obszarze rozwoju miejscowości lukę w zainwestowaniu częściowo może wypełnić zabudowa rolnicza, dla której nie jest wymagana zgoda na przeznaczenie gruntów rolniczych na cele nierolnicze. W terenie bezpośrednio przyległym do drogi powiatowej możliwe jest wprowadzenie zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym. W projekcie planu zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych odizolowano zielenią od planowanych usług, przemysłu i składów. Takie oddzielenie terenem zieleni jest klarowne i pozwala na skuteczną separację terenów o różnych funkcjach. W planie dodatkowo przy granicy północnej przeprowadzono drogę wewnętrzną, która oddziela tereny o funkcji usługowo przemysłowych od istniejącego terenu rolniczego. Wymagania w zakresie ładu przestrzennego mają zapewnić ustalone powierzchnie biologicznie czynne oraz ograniczenia w zakresie zabudowania terenu. W terenach wskazanych pod funkcje usługowe, składowe i przemysłowe powierzchnie biologicznie czynne zajmować będą co najmniej 25% powierzchni, a maksymalne powierzchnie planowane do zabudowania mniej niż 50% powierzchni nieruchomości, dominanty dopuszczono jedynie w sąsiedztwie wysokich stalowych podpór linii elektroenergetycznej i w odsunięciu od drogi publicznej.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni będą miały: rozplanowanie zabudowy o różnych funkcjach, zróżnicowanie wysokości i gabarytów budynków i urządzeń, udział powierzchni zabudowanej, kolor pokrycia

dachów. Na zachowanie ładu przestrzennego wpływ będą miały również ustalenia planu takie jak: warunki dotyczące lokalizacji budynków i wiat, zasady podziału terenu. Obecnie krajobraz nie przedstawia szczególnych walorów w związku z faktem przebiegu autostrady w wyniesieniu nad terenem, lokalizacją fermy hodowlanej i obiektów przemysłowych oraz linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia i terenów kolejowych. Dalekie zamknięcie od strony północnej stanowi historyczna zabudowa wsi z charakterystyczną smukłą wieżą kościoła. W otoczeniu obszaru planu dopuszczone zostały obiekty o rozmiarach dominant wprowadzone innymi planami miejscowymi. Ustalenia niniejszego planu takie jak standardy zabudowy i zagospodarowania, ujednoczenie sytuowania obiektów, dopuszczenie wysokich obiektów w ograniczonym terenie (w sąsiedztwie podpór linii 110 kV), dostosowanie kolorystyki dachów do istniejącej, powinny ograniczyć niekorzystnie oddziaływanie związane z wprowadzaną zabudową w krajobrazie rolniczym. Na fragmencie planu, w którym wprowadzono zabudowę zagrodową (przy drodze publicznej), nawiązano do charakteru zabudowy istniejących siedlisk w miejscowości. Inne warunki mające również wpływ na walor terenu, w związku z ukształtowaniem terenu i przebiegiem ciągów komunikacyjnych, takie jak rodzaj ogrodzeń i reklam uzależnione są od przepisów szczególnych.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu i częściowo warunki rozwoju miejscowości. W granicach planu nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody. Odnosnie chronionych gruntów rolniczych, które występują na fragmencie przyległym do istniejącej drogi publicznej (powiatowej położonej poza granicami planu), pozostawiono możliwość ich dalszego rolniczego użytkowania. Tereny leśne i wody powierzchniowe nie występują w granicach objętych planem. Z uwagi na fakt iż cały obszar obrębu Chociszewo obejmuje zbiornik wód podziemnych (GZWP 144 Wielkopolska Dolina Kopalna) wprowadzono szereg ustaleń służących ochronie środowiska wodnego dotyczących gospodarki wodno - ściekowej i gospodarki odpadami. Określono zakaz lokalizacji obiektów i instalacji służących utylizacji odpadów pochodzących spoza terenu objętego planem, nakazy w zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń. Wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, oraz potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko innych niż te, które zostały dopuszczone w ramach określonych planem. Ustalono obowiązek stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do gruntu, do wód podziemnych.

4) ustalenia w zakresie ochrony wartości kulturowych uwzględniono przez oznaczenie terenu, w obrębie którego wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz podano warunki związane ze znaleziskami, które posiadają cechy zabytku.

5) regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności. Potrzeby niepełnosprawnych uwzględniono przez ustalenie odpowiednich zasad dotyczących parkowania. Wskazano obszary wymagające ochrony akustycznej.

6) wyznaczone w planie drogi wewnętrzne obejmują fragmenty działek, które w znacznym zakresie są wykluczone dla zabudowy kubaturowej. Drogi te wyznaczono na terenach graniczących z kolejną oraz w ciągu korytarza technicznego linii 110 kV. Obsługę terenów usługowo - przemysłowych zapewniono z planowanych dróg wewnętrznych z ograniczeniem bezpośrednich wjazdów na tereny inwestycyjne z drogi powiatowej (graniczącej z obszarem planu).

7) zapewniono udział społeczeństwa z zachowaniem jawności i przejrzystości w procedurze planistycznej, w tym również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej na etapie zbierania wniosków. W terminach określonych w ogłoszeniu prasowym, stronie internetowej - BIP Urzędu Gminy oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń do projektu planu na etapie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania planu, nie wpłynęły żadne wnioski.

2. W dalszych etapach sporządzania planu również zostały zapewnione warunki dla udziału społeczeństwa. W trakcie udostępniania projektu i prognozy do wglądu publicznego poprzedzonego ogłoszeniem w prasie, na stronie internetowej gminy oraz na tablicach ogłoszeń w terminach określonych w art. 18 ww ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) - tj. w terminie od 23 stycznia do 15 lutego 2018 r. Zapewnione zostały warunki do przeprowadzenia dyskusji publicznej i warunki dla składania przyjmowania i udostępniania dokumentów z powiadomieniem o miejscu, terminach, sposobie udostępniania dokumentów i sposobie wyrażania opinii oraz składania wniosków.

W okresie, w którym udostępniono do wglądu dokumenty (również w związku z procedurą określoną w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405), również zapewniono warunki do gromadzenia wnoszonych do dokumentów uwag i wniosków. Do dnia 1 marca 2018 r. nie wniesiono uwag i wniosków.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

-wykorzystano istniejący system komunikacyjny (zlokalizowany poza planem) w celu minimalizowania transportochłonności dla przyjętego układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto głównie o układ komunikacyjny składający się z dwóch planowanych dróg wewnętrznych. Ograniczono zjazdy z drogi powiatowej (istniejąca droga publiczna poza granicami planu) i ograniczono drogi wewnętrzne,

-wykorzystano położenie na ciągu istniejących tras autobusowych, co umożliwić może wykorzystanie transportu publicznego jako środka transportu,

-zapewniono warunki dla wykształcającej się zabudowy w połączeniu dwóch gmin sąsiadujących (obręb Chociszewo w gminie Trzciel i Rogoziniec w gminie Zbąszynek) w otoczeniu terenów zabudowanych,

-wykorzystano uzbrojenie techniczne istniejące i planowane - teren objęty planem jest częściowo przygotowany do zabudowy. Jednak nie wszystkie systemy (oprócz sieci elektroenergetycznej) są doprowadzone do jego granic. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zakłada powiązanie rozproszonych obszarów inwestycyjnych. Również bliskość inwestycji na terenie sąsiedniej gminy może być przedmiotem rozwiązań opartych na współdziałaniu obu gmin.

II. Gmina nie posiada dokumentu, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ww ustawy tj. zatwierdzonej uchwałą Rady Miejskiej analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciel oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pomimo braku dokumentu stwierdzono iż przedmiotowy plan został sporządzony na podstawie dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, badano punktowo zastane uwarunkowania i kierunki polityki przestrzennej i zdiagnozowano jego aktualność oraz przyjęto za zasadne wskazanie terenów inwestycyjnych w sąsiedztwie rozproszonych obiektów przemysłowych, obiektów hodowli o charakterze fermowym, autostrady A 2, kolei i drogi powiatowej.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, o których mowa art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), przedstawiony w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Analiza prognozowanych skutków finansowych, dla 5 – letniego okresu prognozy, spowodowanych uchwaleniem planu miejscowego na przedmiotowym obszarze, pozwala wysnuć wniosek, że plan nie spowoduje zgłoszenia roszczeń wynikających ze skutków odszkodowawczych wobec Gminy z tytułu utraty wartości nieruchomości. Plan porządkuje przestrzeń i umożliwia optymalne wykorzystanie nieruchomości oraz zwiększa możliwości inwestycyjne obszaru, zatem korzystnie wpływa na wartość nieruchomości. Biorąc pod uwagę teren objęty planem, należy spodziewać się długoterminowego wzrostu dochodów dla Gminy z tytułu przyrostu podatków od gruntów i budynków związanych z działalnością gospodarczą na terenie. Plan powoduje skutki finansowe - koszty związane z ustawowym obowiązkiem realizacji nowej infrastruktury gminnej (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej) na odcinku ok. 550 m. Okres realizacji sieci może ulec zmianie, gdyż zależy od wieloletnich planów inwestycyjnych oraz sytuacji finansowej Gminy Trzciel. W długim okresie czasu, inwestycja gminy zostanie zrekompensowana przyrostem dochodów z tytułu podatków od nieruchomości (gruntów i budynków) z obszaru objętego planem miejscowym, który w miarę zabudowy terenu objętego planem osiągnie ostateczną wartość i będzie stałym i systematycznym wpływem budżetowym. Gmina, po realizacji inwestycji może uzyskać dochód z opłaty adiacenckiej z tytułu realizacji sieci infrastruktury technicznej. Z uwagi na rodzaj własności terenu plan nie wymaga obowiązkowych scaleń oraz wykupu terenu pod drogi.

Biorąc powyższe pod uwagę, przyjęto rozwiązania uwzględniające wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także powyższe wnioski wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciel uchwalonego uchwałą Nr XIV/126/00 z dnia 25 lutego 2000 r. ze zm. określonych w art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stwierdzenie, powyższego faktu zostało określone w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Trzcielu Nr XXXIX/309/2018 z dnia 29 marca 2018 r.