

**UCHWAŁA NR XLVI/364/2018  
RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU**

z dnia 13 listopada 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Trzciel u Nr XXXIII/248/2017 z dnia 5 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Trzciel, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

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

2. Plan obejmuje teren w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

3. Teren objęty planem graniczy:

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

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 z 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 określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania oznaczony odpowiednim symbolem;
- 3) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość mierzoną:
  - a) w budynku od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich;
  - b) w wiacie od najniższego poziomu terenu w rzucie wiaty do najwyższego punktu dachu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy nadziemnej oraz wiat, przy czym:
  - a) nie dotyczy ona takich elementów jak schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji;

- b) dopuszcza się wysunięcie takich elementów jak gzymsy, zadaszewa, fragmenty dachu, na odległość do 1,0 m poza tę linię;
- 5) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci pod kątem mniejszym niż 12°;
- 6) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności z zakresu:
- a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) edukacji;
  - c) gastronomii, zakwaterowania, usług hotelarskich (np. pensjonat, schronisko);
  - d) działalności profesjonalnej, naukowej, technicznej;
  - e) fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych;
  - f) opieki zdrowotnej - z wykluczeniem szpitala i przychodni;
  - g) rzemiosła oraz usług drobnych;
  - h) opieki społecznej;
  - i) wyklucza się usługi:
    - działalności kurierskiej, transportu i komunikacji;
    - demontażu pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych;
    - myjni, stacji paliw, obsługi i napraw mechanicznych, napraw pojazdów, blacharskich, lakierniczych;
- 7) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 20%;
- 8) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej, który określa się w procentach.

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

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i symbole przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa techniczna linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 5) teren objęty zakazem zabudowy przy granicy z lasem;
- 6) wielkości wymiarowe.

2. Obowiązują ustalenia przepisów odrębnych dla następujących obszarów:

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

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

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

- 1) terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

- 2) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 4) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 6) terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 7) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) pomników ząglady oraz ich stref ochronnych;
- 9) terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 5.** Ustala się zasady, zgodnie z którymi:

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

## **Rozdział 3.**

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

**§ 6. 1.** Ustala się zasady, zgodnie z którymi:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji i obiektów im towarzyszących;
- 3) na przyrodniczych obszarach chronionych obowiązują warunki wynikające z przepisów szczególnych i określonych w planach ochrony;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni nieutwardzonych i niezabudowanych z uwzględnieniem ustaleń planu oraz warunków dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

2. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) ustala się nakaz zabezpieczenia terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje instalowanie urządzeń (separatorów i osadników) oczyszczających wody opadowe i roztopowe z terenów, na których realizowane są działalności mogące spowodować niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi;
- 3) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody gruntowe;
- 4) ustala się zakaz odprowadzenia do gruntu wód wykorzystywanych w pompach ciepła, mogących zagrażać środowisku wodnemu;
- 5) fragment terenu MN/U oznaczony w załączniku nr 1 znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ) i obowiązują na nim zakazy i zwolnienia wynikające z przepisów szczególnych;
- 6) fragment terenu MN/U oznaczony w załączniku nr 1 znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ).

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

- 1) nakazuje się segregację, gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie, z wyposażeniem działek w miejsca przygotowane do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się realizacji funkcji związanych ze składowaniem i utylizacją lub przetwarzaniem odpadów.

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

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

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

7. Obszar planu obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: „Wolsztyn-Nowy Tomysł” nr 26/96/p z dnia 23.05.1996 r. ważna do dnia 23.05.2020 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

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

#### **Rozdział 4.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

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

2. Na terenie KD obowiązuje:

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

#### **Rozdział 5.**

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

§ 8. W zakresie ochrony:

- 1) na terenie oznaczonym jako stanowisko archeologiczne nr 12 (neolit, kultura przeworska, osada – okres średniowiecze AZP 53-18), obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, obowiązują przepisy szczególne.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

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

## **Rozdział 7.**

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

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

- 1) obowiązuje zakaz:
    - a) lokalizowania obiektów wymagających fundamentowania i niezwiązanych z obsługą sieci;
    - b) trwałych nasadzeń drzew;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) dojazdy, miejsca postojowe i infrastrukturę techniczną;
    - b) zieleni niską i uprawy szkółkarskie.
2. W rozmieszczeniu budynków, drzew i ogrodzeń przy urządzeniu wodnym (poza granicami planu) obowiązują odległości określone w przepisach szczególnych.
3. Zagospodarowanie terenu i wykonywanie robót ziemnych w pasie 4,0 m od granicy z lasem podlegają przepisom szczególnym związanym z ochroną tego lasu.
4. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonym na rysunku planu:
  - 1) obowiązują warunki posadowienia obiektów budowlanych, w tym dotyczące infrastruktury, zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury użytkowej przystosowanej do demontażu.

## **Rozdział 8.**

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

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

- 1) urządzenia zaplecza budów w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;
- 2) wykorzystanie terenu pod zieleni urządzoną i uprawy szkółkarskie.

## **Rozdział 9.**

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

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

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

3. W przypadku przebudowy lub budowy infrastruktury obowiązuje zachowanie stref technicznych od pozostałych elementów uzbrojenia, budowl i elementów zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi i ustaleniami planu.

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

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

6. W zakresie odprowadzenia ścieków:

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

7. W zakresie wód opadowych i roztopowych:

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

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w oparciu o indywidualne instalacje (w tym urządzenia do spalania) i zasilanie energią elektryczną, gazem i paliwami, zapewniającymi wysoką sprawność energetyczną, z ograniczeniem emisji zanieczyszczeń do nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach szczególnych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie stanowiących zagrożenia dla środowiska, dla zdrowia i życia ludzi, zgodnych z przepisami szczególnymi i ustaleniami planu;
- 3) zakazuje się lokalizowania:
  - a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
  - b) turbin wiatrowych.

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

11. W zakresie komunikacji ustala się:

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

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

## **Rozdział 10.**

### **Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

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

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

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

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 20%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 45%;
- 3) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych do 3 kondygnacji w tym do 2 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 12 m;
  - b) budynków innych niż wymienione powyżej i wiat do 5 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny 0,07;

b) maksymalny 0,8;

5) geometrię dachów:

a) w budynkach mieszkalnych i usługowych dachy wielospadowe (w tym dwuspadowe) i kąt nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;

b) w innych niż wymienione powyżej i wiatach dachy dwuspadowe o nachyleniu dowolnym;

6) minimalną powierzchnię i szerokość frontu nowo wydzielanych działek 1200 m<sup>2</sup> i 20,0 m;

7) układ głównej kalenicy prostopadły lub równoległy z tolerancją  $\pm 12^n$  do granicy stanowiącej linię rozgraniczającą teren drogi.

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

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

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

2. Dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych według przepisów szczególnych:

1) w formie biur, pracowni, gabinetów;

2) z zakresu handlu detalicznego.

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

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny 0,07;

b) maksymalny 0,5;

4) wysokość:

a) budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji w tym do 2 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 12 m;

b) budynków innych niż wymienione powyżej i wiat do 5 m;

5) układ głównej kalenicy prostopadły lub równoległy z tolerancją  $\pm 12^0$  do granicy stanowiącej linię rozgraniczającą teren drogi oraz dowolny na działkach przyległych do KD między terenami KDW-2 i E oraz do drogi poza planem oznaczonej jako wewnętrzna;

6) geometria dachów:

a) wielospadowe (w tym dwuspadowe) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem lit. b);

b) płaskie dachy dopuszczone w budynkach garaży, gospodarczych i wiatach;

7) minimalną powierzchnię i szerokość frontu nowo wydzielanych działek 900 m<sup>2</sup> i 20,0 m.

5. Obsługa komunikacyjna:

1) obowiązuje z dróg wewnętrznych o symbolach KDW-1 i KDW-2 i drogi poza granicami planu z zastrzeżeniem pkt. 2;

2) dopuszcza się obsługę z drogi gminnej o symbolu KD (w granicach planu fragment ul. Lipowej).

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



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

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

3. Dopuszcza się ścieżkę rowerową.

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

§ 16. 1. Wyznacza się tereny KDW-1, KDW-2 dla których ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

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

3. Ustala się:

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

4. Dopuszcza się:

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

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

§ 17. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem E, na którym ustala się przeznaczenie pod stację elektroenergetyczną kontenerową lub słupową.

2. Ustala się parametry:

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

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

## **Rozdział 11. Przepisy końcowe.**

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

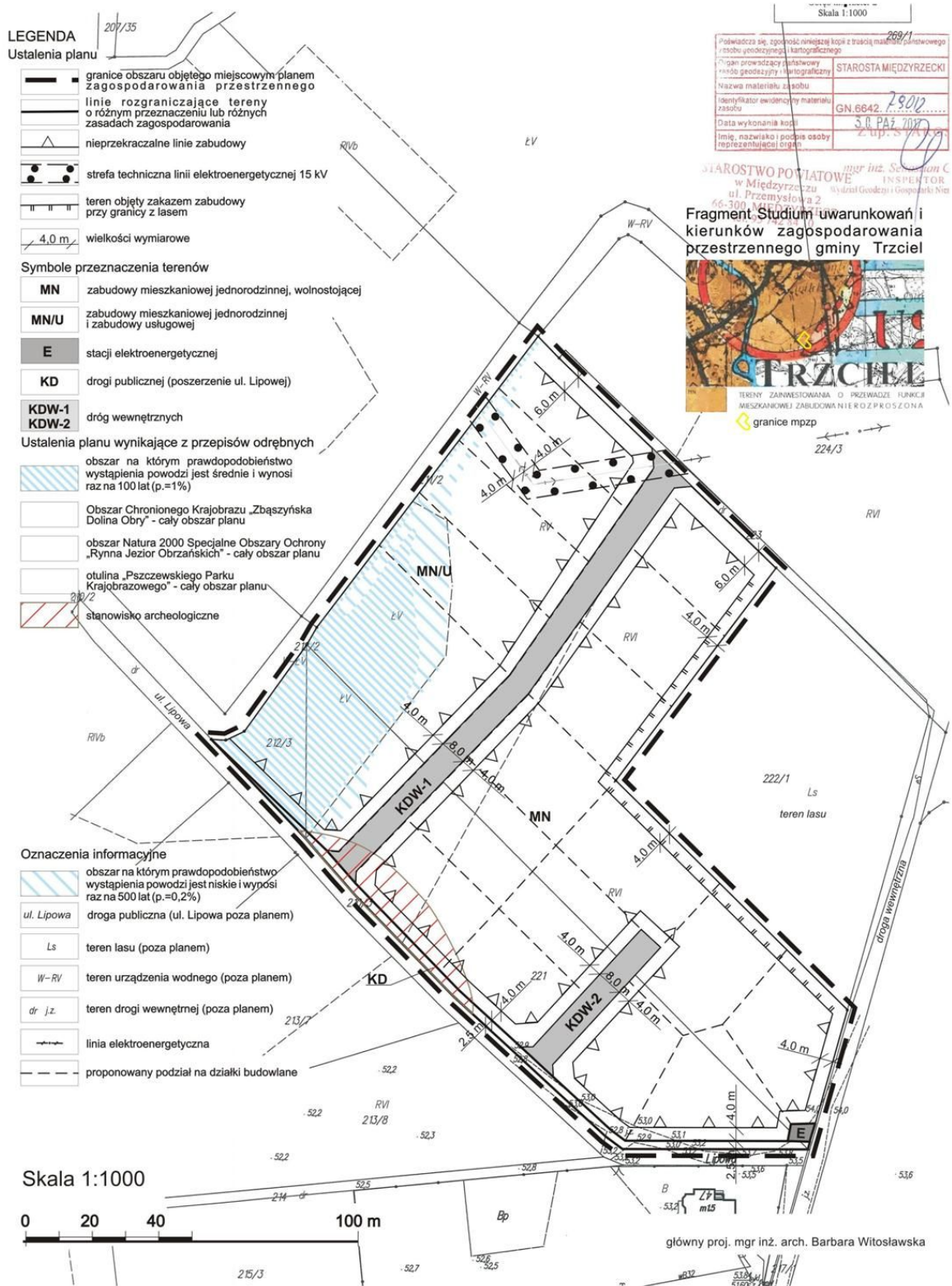
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciela.

§ 20. 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 XLVI/364/2018  
Rady Miejskiej w Trzcielu  
z dnia 13 listopada 2018 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/364/2018  
Rady Miejskiej w Trzcielu  
z dnia 13 listopada 2018 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Trzciel - 2.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Trzcielu stwierdza, że w terminie, o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI/364/2018  
Rady Miejskiej w Trzcielu  
z dnia 13 listopada 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad finansowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Trzciel - 2.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) 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 XXXIII/248/2017 z dnia 5 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Trzciel przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotem ustaleń planu są tereny:

- oznaczony symbolem **MN/U** o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową,
- oznaczony symbolem **MN**, o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą.
- oznaczony symbolem **KD** o przeznaczeniu na poszerzenie przyległej drogi publicznej klasy dojazdowej,
- oznaczony symbolami **KDW-1, KDW-2** o przeznaczeniu podstawowym pod drogi wewnętrzne.
- teren oznaczony symbolem **E** o przeznaczeniu podstawowym pod stację elektroenergetyczną kontenerową lub słupową.

Planem objęty jest obszar o powierzchni 2,3515 ha (w granicach działek o nr 212/3 - o powierzchni 0,0720 ha, 221 - o powierzchni 0,726 ha, 222/2 - o powierzchni 1,5535 ha), obecnie użytkowany rolniczo. W wyniku realizacji uchwały został opracowany projekt planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ekofizjografią i prognozą ekonomiczną.

**I. Sposób realizacji wymogów** wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Teren objęty planem znajduje się w oddaleniu (ok. 250 m) od istniejącego osiedla domów jednorodzinnych. Taka lokalizacja spowodowana jest brakiem terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową w korzystniejszym położeniu.

Przy drodze publicznej przebiegającej przy granicy planu znajdują się dwa budynki mieszkalne, dwa inne pozostają w realizacji i powiązane są z rolniczymi terenami. Ustalone w planie warunki dla zabudowy na obszarze planu nawiązują do gabarytów istniejących budynków, a znaczny udział powierzchni terenów biologicznie czynnych do wzorców z ww terenów zabudowanych w sąsiedztwie. Zaplanowany został układ dróg wewnętrznych, podział na działki oraz usytuowanie budynków w sposób uporządkowany,

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe - zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni na obszarze planu mają warunki otoczenia, duży udział terenów niezabudowanych rolniczych i nieużytków związanych z ochroną jeziora i z występowaniem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, sąsiedztwo terenów leśnych. Powyższe warunki znacząco ograniczają powierzchnie możliwej zabudowy w otoczeniu planu, natomiast w samym obszarze planu występujące przy granicy północno wschodniej tereny narażone na powódź, pozostaną terenami biologicznie czynnymi odpowiednio do warunków przepisów szczególnych w przystosowaniu do nowych funkcji usługowych. W odniesieniu do zabudowy decydująca jest skala zabudowy historycznej. Nie planuje się budynków w skali dominant. Zabudowa ze względu na powierzchnię terenu oraz dostosowanie charakterem do istniejącej, zmieni tylko na niewielkim fragmencie, i w sposób uporządkowany, wewnątrz krajobrazowe.

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

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu określając jako podstawową działalność mieszkaniową i usługową również w zakresie dostosowanym do przyrodniczych obszarów chronionych:

- 1)Obszaru Chronionego Krajobrazu „Zbąszyńska Dolina Obrzy”;
- 2)obszaru Natura 2000 Specjalne Obszary Ochrony „Rynna Jezior Obrzańskich”;
- 3)otuliny „Pszczewskiego Parku Krajobrazowego”.

Dla obszaru objętego planem ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W granicach planu nie występują chronione grunty rolnicze oraz tereny leśne wymagające uzyskania zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze lub nieleśne. Ustalony obowiązek stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwi przenikanie zanieczyszczeń do gruntu, do wód podziemnych,

4) w obszarze planu występują zagadnienia związane z ochroną wartości kulturowych w związku ze stanowiskiem archeologicznym nr 12 (neolit, kultura przeworska, osada – okres średniowiecze AZP 53-18 ), w obrębie którego wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych wg przepisów odrębnych. W razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, obowiązują przepisy szczególne.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych - na terenie objętym planem wystąpią zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia wynikające z możliwości występowania powodzi. Przy prawidłowej lokalizacji i funkcjonowaniu obiektów i instalacji, na terenie planistycznym (zabudowa terenów zagrożonych powodzią) zachodzi niewielkie ryzyko wystąpienia poważnych awarii. Stwierdzono w trakcie uzgodnień, iż rozwiązania planu nie powodują takiego zagrożenia. Plan nie przewiduje ingerencji w istniejący układ hydrograficzno – hydrogeologiczny. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono przez ustalenie odpowiednich zasad dotyczących parkowania,

6) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę przy sporządzaniu projektu planu dostosowanego przestrzennie do istniejącej struktury własności. Plan nie spowoduje strat wynikających z potencjalnego obniżenia wartości gruntu a zapewnia kontynuację funkcji osadniczych (w ramach funkcji dopuszczonych przez Studium),

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu skierowanego do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, wystąpiono i uzyskano stanowiska akceptujące w zakresie zgodności ustaleń projektu z wymienionymi potrzebami,

8) tereny publiczne - plan przewiduje wyznaczenie w obszarze planu fragmentu terenu dla potrzeb poszerzenia drogi publicznej, rozwiązanie z warunkami dla tego terenu publicznego uzyskało akceptacje organów administracji publicznej. Plan ustala warunki dla uporządkowanej zabudowy i parcelacji terenu przylegającego do drogi publicznej.

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenu objętego projektem planu, do czasu realizacji grupowych systemów dopuszcza indywidualne zaopatrzenie w wodę i budowę osadników na ścieki,

10) udział społeczeństwa przy wykonywaniu planu i warunków jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono w trakcie wykonywanej procedury na każdym etapie sporządzania planu. Zapewniono warunki w zakresie możliwości użycia środków komunikacji elektronicznej. Zapewniono udział społeczeństwa w procedurze planistycznej na etapie zbierania wniosków (w terminie określonym w ogłoszeniu prasowym i w BIP Urzędu oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń). W tej fazie opracowania nie wpłynęły żadne wnioski.

W dalszych etapach sporządzania planu również zapewniono warunki dla udziału społeczeństwa. W trakcie udostępniania projektu i prognozy do wglądu publicznego i przeprowadzenia dyskusji publicznej (poprzedzonych ogłoszeniem w prasie, na stronie internetowej gminy oraz na tablicach ogłoszeń), zapewniono warunki dla składania i przyjmowania wniosków oraz udostępnienia dokumentów jawność i warunki dla udziału społeczeństwa. Powiadomienia o miejscu, terminach, sposobie udostępniania dokumentów i wyrażania opinii oraz składania wniosków wykonano również zgodnie z przepisami:

-ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945),

-ustawy 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 ze zm.) - również i w związku z postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania projektu na środowisko,

11) określono warunki w zakresie zaopatrzenia ludności w wodę pitną.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i zabudowy uwzględniono wymagania ładu

przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni i warunki środowiskowe i społeczne. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających koegzystencję projektowanego przeznaczenia na terenie planu i terenów znajdujących się poza obszarem opracowania.

3. W sytuowaniu planowanej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu w szczególności dotyczących budowy drogi (ul. Lipowa) i infrastruktury należących do zadań własnych gminy, wpłynął fakt usytuowania zainwestowania stanowiącego uzupełnienie planowanej zabudowy w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania. Poprawa warunków komunikacyjnych nie wynika wyłącznie z realizacji niniejszego planu, przewidziane jest poszerzenie istniejącej drogi publicznej służącej również obsłudze terenu zabudowanego i zabudowywanego (w oparciu o decyzje owziz).

Wzięto pod uwagę:

- istniejące systemy komunikacyjne (przy granicy z planem) w celu minimalizowania kosztów środków transportochłonności układu, oparto obsługę komunikacyjną o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg wewnętrznych i publicznej i rozbudowano powiązanie z tymi drogami,

- położenie obszaru objętego planem w niewielkim oddaleniu ciągu istniejących tras autobusowych -przyjęto iż wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu nie będzie występowało również z uwagi na niewielką odległość od centrum miejscowości Trzciel.

- możliwość realizacji ścieżki rowerowej w granicach planu.

Ze względu na małą odległość od centrum miejscowości nie przewiduje się potrzeby wykorzystania transportu publicznego jako środka transportu.

Lokalizowanie zabudowy w granicach planu związane jest z brakiem terenów w obszarze historycznego układu miasta i jego bezpośrednim sąsiedztwie, a nawet brakiem terenów odpowiednich dla funkcji mieszkalnych, w granicach administracyjnych miasta.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z ustawy: teren objęty planem w zakresie uzbrojenia technicznego powoduje konieczność budowy grupowego systemu uzbrojenia, co wiąże się również z potrzebami inwestycyjnymi w terenach sąsiadujących z planem.

**II. Gmina nie posiada dokumentu**, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945.) tj. zatwierdzonej uchwałą analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciel oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednakże przedmiotowy plan został sporządzony na podstawie dokumentu Studium, w którym badano punktowo zastane uwarunkowania i kierunki polityki przestrzennej i zdiagnozowano jego aktualność, przyjmując za zasadne uporządkowany sposób zabudowywania terenów w obszarze miasta w sąsiedztwie istniejącego osiedla mieszkalnictwa jednorodzinnego i sukcesywnie uzupełnianej obecnie punktowej zabudowy przy drodze publicznej. Lokalizowanie zabudowy na terenie planu odbywa się w sytuacji wyczerpania wolnych obszarów predestynowanych pod zabudowę mieszkaniową na obszarze miasta.

**III. Wpływ na finanse publiczne**, w tym budżet gminy, o których mowa art. 15 ust. 1 pkt 2 ww ustawy, przedstawiony będzie 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 pozwoli na dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oraz zwiększy możliwości inwestycyjne obszaru dotychczas wykorzystywanego rolniczo, zatem korzystnie wpływa na wartość nieruchomości. Koszty realizacji planu oprócz uzbrojenia spowodowane będą wykupem terenu na poszerzenie drogi dojazdowej (ul. Lipowa), co zapewni poprawę warunków komunikacyjnych. W długim okresie czasu po okresie prognozy, uzbrojeniu terenu, gmina może się spodziewać przyrostu dochodów z tytułu podatków od nieruchomości (budynków i gruntu). Plan nie generuje kosztów z tytułu przeprowadzenia scaleń.

Wnioski wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej uzupełniają rozwiązania uwzględniające wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony zdrowia, prawa



własności i potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury.

Plan sporządzany zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ww ustawy, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych może być przedmiotem uchwalenia.

Stwierdzenie, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym nie narusza ustaleń studium określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Trzcielu.