

**UCHWAŁA NR XLVI/366/2018
RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU**

z dnia 13 listopada 2018 r.

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

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) zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Trzciel u Nr XXVII/198/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jasieniec, 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 obrębie Jasieniec o powierzchni 3,500 ha, w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

3. Teren graniczy:

- 1) od północy z terenem drogi gminnej i urządzenia melioracyjnego;
- 2) od wschodu z terenem wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Obra);
- 3) od południa z terenami rolniczymi bez zabudowy;
- 4) od zachodu z terenem lasu i urządzenia melioracyjnego.

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) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;

- 6) 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 w tym kontenerowa i słupowa stacja transformatorowa, 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;
- 7) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe pełne dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 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;
- 9) usługach - należy przez to rozumieć:
 - a) domy opieki społecznej, rencistów i dziecka; z wyłączeniem szpitali;
 - b) usługi hotelarskie i inne zamieszkania zbiorowego w tym np. pensjonaty i schroniska;
 - c) usługi rekreacyjno-wypoczynkowe i sportu;
 - d) usługi oświaty i nauki;
 - e) usługi kultury, sztuki i rozrywki;
 - f) usługi działalności biurowej, administracji, finansów, zarządzania, projektowania i usługi drobne;
 - g) usługi odnowy biologicznej;
 - h) usługi gastronomii;
 - i) usługi rzemiosła jak: fryzjerskie, kosmetyczne, naprawcze i działalności artystycznej;
 - j) usługi handlu - należy przez to rozumieć obiekt o powierzchni wbudowanej lub wydzielonej, służący ekspozycjom, wystawom i sprzedaży detalicznej z wyłączeniem stacji paliw wykluczonej z obszaru planu.

§ 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;
- 3) symbole przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wielkości wymiarowe.

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

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- 3) obszar Natura 2000 „Rynna Jezior Obrzańskich” obejmujący cały obszar planu;
- 4) obszar Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” obejmujący cały obszar planu;
- 5) otulina „Pszczewskiego Parku Krajobrazowego” obejmujący cały obszar planu;
- 6) główny zbiornik wód podziemnych GZWP 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” obejmujący cały obszar planu.

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

§ 4. 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;
- 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) kształtowania przestrzeni publicznych oprócz zasad określonych w §5, §10 pkt. 4;
- 7) obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oprócz zasady określonej w §7;
- 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 i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) wysokość budynków, wiat i budowli do 18,0 m z wyjątkiem urządzeń telekomunikacyjnych, dla których określa się wysokość maksymalną poniżej 50 m;
- 2) zakaz montowania na dachach urządzeń o wysokości łącznie z konstrukcją przekraczającej 2,0 m lub powodującej przekroczenie powyżej ustalonej wysokości obiektów z wyjątkiem urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) zakaz stosowania materiałów zewnętrznych ścian takich jak: blachy trapezowe, faliste, tworzywa sztuczne na powierzchni większej niż 25% powierzchni ściany;
- 4) nakaz stosowania ciemnego koloru w pokryciach dachów budynków i wiat w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 5) stosowanie ogrodzeń ażurowych, tablic i urządzeń reklamowych w lokalizacjach dopuszczonych przepisami szczególnymi i nie powodujących ograniczenia swobodnego przepływu powietrza.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. 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 Dyrektywy Ptasiej PLB 080005 Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry;

- b) Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH 080002 Rynna Jezior Obrzańskich;
 - c) otulina Pszczewskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) obszar objęty planem obejmuje koncesja dot. złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Wolsztyn – Nowy Tomyśl nr 26/96/p z dnia 23.05.1996 r. - ważna do dnia 23.05.2020 r., w granicach której planowane jest prowadzenie działalności związanej z poszukiwaniem i rozpoznawaniem złóż ropy naftowej i gazu ziemnego;
 - 4) zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 5) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, innych niż w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji i obiektów im towarzyszących;
 - 6) na terenie U/M, który kwalifikuje się jako teren mieszkaniowo - usługowy obowiązuje ochrona akustyczna zgodnie z przepisami szczególnymi (dla funkcji mieszkalnych, ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego z rozwiązaniami technicznymi zapewniającymi właściwe warunki akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi);
 - 7) 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;
 - 8) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni, z preferencją gatunków rodzimych, na wszystkie powierzchnie nieutwardzone i niezabudowane z uwzględnieniem ustaleń planu oraz warunków szczególnego zagrożenia powodzią.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - w przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 8. 1. Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych, oznaczono w załączniku nr 1:

- a) na fragmencie terenu U/M, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- b) na fragmencie terenu U/M, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$).

2. Cały obszar planu położony jest w obrębie istniejącego i udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych.

Rozdział 6.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 9. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poza urządzeniami zaplecza budów w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy i infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.

Warunki scalania i podziału nieruchomości:

§ 10. 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 do infrastruktury technicznej i do dróg;

3) określa się:

- a) minimalną powierzchnię działki 37 m²;
- b) minimalną szerokości frontu wydzielanej działki 6,0 m;
- c) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych oraz ich fronty określają szczegółowe ustalenia;

4) określa się kąt położenia granicy działek:

- a) z drogą wewnętrzną od 50⁰ do 90⁰;
- b) z rzeką Obrą (położoną poza planem przy granicy wschodniej) od 80⁰ do 100⁰.

Rozdział 8.

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

§ 11. Warunki i ograniczenia związane są:

- 1) z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy szczególne, które dotyczą:
 - a) lokalizowania obiektów budowlanych, wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe;
 - b) lokalizowania małej użytkowej architektury, miejsca cumowania oraz ogrodzeń z dopuszczeniem przystosowanych do demontażu;
 - c) zagospodarowania terenu rodzajem roślinności, innym niż zieleń niska, stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- 2) z urządzeniem melioracyjnym i rzeką Obrą (zlokalizowanymi poza obszarem planu), stanowiącymi o umieszczaniu zabudowy, trwałych nasadzeń (drzew) oraz ogrodzeń w odległościach określonych w przepisach szczególnych;
- 3) z terenem leśnym (poza planem), od granic którego wymagane jest odsunięcie budynków i wiat na odległość określoną przepisami szczególnymi;
- 4) z ciągami infrastruktury, dla których szerokości stref objętych zakazem lokalizacji obiektów niezwiązanych z obsługą sieci i trwałych nasadzeń drzew i krzewów, uzależnione są od średnic i typów sieci oraz systemu korzeniowego drzew i krzewów.

Rozdział 9.

Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zgodnie z którymi:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) obowiązuje zasilanie z sieci wodociągowej zaopatrywanej z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu;
- b) obowiązuje zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- c) dopuszcza się, w przypadku braku sieci dostarczającej wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, zaopatrzenie ze studni indywidualnej, dla której obowiązują warunki określone przepisami szczególnymi związanymi:
 - z rozmieszczeniem innych obiektów,
 - z wielkością poboru wody;
 - z zagrożeniem powodziowym;

d) obowiązuje przyłączenie obiektów budowlanych do sieci po jej wybudowaniu;

2) odprowadzenie ścieków:

- a) obowiązuje odprowadzenie ścieków (bytowych, komunalnych i przemysłowych) do gminnego systemu kanalizacyjnego z oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną poza obszarem planu, po spełnieniu parametrów określonych przepisami szczególnymi;
 - b) obowiązuje podczyszczanie ścieków przemysłowych w miejscu ich wytwarzania przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego według przepisów szczególnych;
 - c) dopuszcza się, do czasu budowy systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnym zbiorniku bezodpływowym w lokalizacji uwzględniającej warunki określone w punkcie 1 lit. c tiret 1, 2 i 3, z obowiązkiem przyłączenia obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej, po jej wybudowaniu;
 - d) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni (z uwagi na występowanie terenów zagrożonych powodzią, sąsiedztwo wód otwartych, przyrodniczych terenów chronionych związanych ze środowiskiem wodnym);
- 3) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
- a) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej posesji według przepisów szczególnych;
 - c) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w granicach własnej działki z zachowaniem retencji terenowej;
 - d) obowiązuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed wpływem wód opadowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej z planowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na obszarze planu i dopuszczenie zasilania ze stacji poza obszarem planu;
 - b) dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł o mocy mniejszej niż 100 kW;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) 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;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie stanowiących zagrożenie dla środowiska, dla zdrowia i życia ludzi, zgodnych z przepisami szczególnymi i ustaleniami planu;
 - c) zakazuje się lokalizowania:
 - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
 - turbin wiatrowych;
- 6) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje segregacja i usuwanie odpadów według zasad ustalonych w gminie;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz - zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, w przypadku realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w gaz z tej sieci;
- 8) komunikacja:
- a) obowiązuje powiązanie z układem zewnętrznym z drogą publiczną (zlokalizowaną poza planem - powiatową) przez drogę gminną wewnętrzną, której przedłużenie w obszarze planu oznaczone jest symbolem 1-KDW;
 - b) obowiązuje parkowanie pojazdów w granicach terenu U/M z programem uzależnionym od sposobu użytkowania i uwzględniającym co najmniej:
 - jedno miejsce parkingowe na każde pięć pokoi w domu opieki;
 - jedno miejsce postojowe na każde 8 miejsc konsumpcyjnych;

- jedno miejsce postojowe na każdy pokój noclegowy w pensjonacie, hotelu, schronisku;
- jedno miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni całkowitej usług nie wymienionych powyżej;
- dwa miejsca postojowe na mieszkanie;

c) obowiązuje zapewnienie miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg minimalnych wskaźników określonych zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie telekomunikacji:

- a) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej z warunkami §5 pkt. 1 i 2;
- b) dopuszcza się sieci, w tym światłowodowe;

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

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

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

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

Rozdział 10.

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

§ 13. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem U/M, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowo-mieszkaniowa z udziałem funkcji usługowej określanym indywidualnie w obszarze nieruchomości gruntowej;
- 2) uzupełniające - zieleń urządzona, dodatkowe urządzenia związane z wykorzystaniem terenu dla sportu i rekreacji, obiekty małej architektury, dojścia, dojazdy, parkingi, ścieżka rowerowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca na pojemniki na odpady komunalne, nabrzeże do cumowania, lokalizowane z uwzględnieniem zakazów w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 4,0 m i 6,0 m, od granicy z drogą wewnętrzną 1-KDW, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny 0,01;
- b) maksymalny 0,50;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 45%;

4) dachy budynków i wiat:

- a) wielospadowe (w tym dwuspadowe) z kalenicami o długości większej niż 1/2 długości budynku;
- b) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, a w budynkach gospodarczych – garażowych i wiatkach od 15° do 45°;
- c) dopuszczenie doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi, oknami w ścianach budynków, lub lukarnami i wystawkami na powierzchni mniejszej niż ¼ połaci dachowej;
- d) dopuszczenie konstrukcji dowolnej daszków nad wystawkami, lukarnami, wejściami do budynków i tarasami;

- 5) ustawienie kalenic dachów budynków i wiat prostopadłe lub równoległe do granicy zachodniej;
- 6) minimalną powierzchnię wydzielanej działki i front działki 2500 m² i 25,0 m, z zastrzeżeniem iż wymiar frontu nie dotyczy działki z zabudową umieszczaną w drugim rzędzie.

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

- 1) podstawowe - stacja elektroenergetyczna kontenerowa lub słupowa;
- 2) uzupełniające - infrastruktura i zieleń.
 2. Ustala się parametry:
 - 1) wysokość stacji kontenerowej nie większa niż 5,0 m;
 - 2) dach stacji kontenerowej dwuspadowy lub pulpitowy;
 - a) dopuszczenie dowolnego nachylenia połaci;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 80%;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 15%;
 - 5) minimalną powierzchnię i szerokość frontu nowo wydzielanej działki 37 m² i 6,0 m.

3. Ustala się dojazd z drogi gminnej 1-KDW.

§ 15. 1. Wyznacza się teren 1-KDW o przeznaczeniu - droga wewnętrzna.

2. Ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 9,0 m;
- 2) utwardzenie w formie drogi twardej według przepisów odrębnych;
- 3) drogę jednojezdniową, dwukierunkową.
 3. Dopuszcza się:
 - 1) przejściowo drogę gruntową;
 - 2) sytuowanie sieciowych systemów infrastruktury technicznej, oświetlenia.
4. Nie ustala się warunku budowy chodnika.

Rozdział 11. Przepisy końcowe

§ 16. 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 %.

§ 17. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Trzcielu Nr VI / 32 / 2011 z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jasieniec, gmina Trzciel (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 68 poz. 1310).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciela.

§ 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 2 do uchwały Nr XLVI/366/2018
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 13 listopada 2018 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego w obrębie Jasieniec

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, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie **Jasieniec** obejmującego działki o nr ewidencyjnych: **927/4, 928/1, 928/2, 928/3, 928/4 i części działki 926**, nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI/366/2018

Rady Miejskiej w Trzcielu

z dnia 13 listopada 2018 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad finansowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie **Jasieniec**

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: droga, wodociąg grupowy, kanalizacja grupowa, oświetlenie), w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie **Jasieniec** (obejmującego działki o nr ewidencyjnych: **927/4, 928/1, 928/2, 928/3, 928/4 i części działki 926**) w finansowaniu inwestycji z budżetu gminy po 2023 r., odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczegółowych z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania 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 XXVII/198/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania w granicach działek o nr ewidencyjnych: 927/4, 928/1, 928/2, 928/3, 928/4 i części działki 926, położonych w obrębie Jasieniec, gmina Trzciel, planowanych pod zabudowę usługowo-mieszkaniową, wykonany został projekt planu. We wskazanych uchwałą granicach zmieniony zostanie plan zrealizowany uchwałą Rady Miejskiej w Trzcielu Nr VI / 32 / 2011 z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jasieniec, gmina Trzciel (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 68 poz. 1310), którego fragment jest przedmiotem opracowania. Niniejszy plan graniczy od północy i zachodu z terenami wykonanego mpzp. Plan o powierzchni 3,50 ha obejmuje obecnie użytkowany rolniczo teren użytku RV, RVI i PsV i fragmenty drogowych działek gminnych.

W wyniku realizacji uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod funkcje: usługowo-mieszkaniową (U/M), stację elektroenergetyczną (E) i drogę wewnętrzną (1-KDW).

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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie zasad zagospodarowania terenu, kształtowania przestrzeni, zasady podziału nieruchomości w tym z uwzględnieniem sąsiedztwa rzeki, szczegółowych parametrów budynków (takich jak wysokość, geometria dachu), nieprzekraczalne linie zabudowy oraz zasad obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz powiązania z terenami w sąsiedztwie,

2) walory architektoniczne i krajobrazowe; przyjęto uporządkowane zasady wykorzystania terenu z powiązaniem z innymi obszarami planowanymi do zabudowy usługowej i mieszkaniowej, duży udział zieleni (co związane jest również z występowaniem niebezpieczeństwa powodzi) . Ograniczono w budynkach montaż konstrukcji dysharmonijnych, określono warunki dot. materiałów wykończeniowych,

3) wymagania dot. ochrony środowiska zapewniono z uwzględnieniem warunków i wymogów związanych z obszarami szczególnej ochrony:

a)wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b)ustalono powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 45% powierzchni,

c)ustalono wskaźnik ograniczający powierzchnie zabudowane (powierzchnia zabudowy do 30%),

d)ustalono wskaźnik intensywności zabudowy ograniczającego powierzchnie zabudowane i gabaryty obiektów (od 0,01 do 0,50),

e)ustalono nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,

f)określono klasyfikację terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,

g)ustalono nakaz zieleni z preferencją gatunków rodzimych na wszystkich terenach nieutwardzonych z uwzględnieniem warunków wynikających z występowania zagrożenia powodziowego,

h)obowiązującymi na przyrodniczych obszarach chronionych:

- obszarze Natura 2000 „Rynna Jezior Obrzańskich”;

- obszarze Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry”;

- otulinie Pszczewskiego Parku Krajobrazowego,

4) nie wprowadzono ustaleń dotyczących obiektów i wartości kulturowych, innych niż ustalone przepisami szczególnymi, z uwagi na brak obiektów,

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 terenach zagrożonych powodzią, zachodzi niewielkie ryzyko wystąpienia poważnych awarii. Stwierdzono w trakcie uzgodnień, iż rozwiązania planu nie powodują takiego zagrożenia. 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 z uwzględnieniem struktury własności i zmiany w rozgraniczeniu likwidującą fragmenty niewykorzystanych odcinków dróg i poprawę warunków przejazdu w sąsiedztwie terenu leśnego. Plan nie spowoduje strat wynikających z potencjalnego obniżenia wartości gruntu a zapewnia użytkowanie terenu w ramach funkcji ustalonych planem,

7) regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzono uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności, uzyskano stanowiska akceptujące w zakresie zgodności ustaleń projektu z wymienionymi potrzebami,

8) nie przewiduje się wyznaczenia terenów publicznych. Wskazuje się natomiast na obsługę komunikacyjną utrzymującą dotychczasowe zasady powiązania drogi gminnej z drogą powiatową (poza obszarem planu), z określeniem potrzeby wymiany gruntów w dostosowaniu do potrzeb użytkowników drogi wewnętrznej,

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) zapewniono możliwość udziału społeczeństwa przy wykonywaniu planu przez użycie również środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Zapewniono udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej na etapie zbierania wniosków (w terminie określonym w ogłoszeniu prasowym i w BIP Urzędu oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń). W wyniku zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, w tej fazie opracowania, nie wpłynęły żadne wnioski do planu.

W dalszych etapach sporządzania planu zapewnione zostały 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 zapewnione będą warunki dla gromadzenia wnoszonych do dokumentów uwag i wniosków,

-przeprowadzenia dyskusji publicznej,

-dla składania przyjmowania wniosków i udostępnienia dokumentów.

Powiadomienia o miejscu, terminach, sposobie udostępniania dokumentów i wyrażania opinii oraz składania wniosków wykonane były zgodnie z przepisami ustaw (ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i 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 w związku z postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania projektu na środowisko).

2. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych gminy, wpłynął fakt przeznaczenia pod zainwestowanie w innych planach terenów graniczących z niniejszym planem. Planowane zabudowanie terenów stanowi uzupełnienie funkcji ustalonych w innych planach miejscowych. Dla obsługi komunikacyjnej przyjęto rozwiązanie polegające na wyznaczeniu odcinka drogi (gminnej) dla połączenia istniejących dróg gminnych przy granicy terenu leśnego. Obecnie teren ten jest zwyczajowo wykorzystywany pod dojazdy do terenów rolniczych znajdujących się również poza granicami planu. Zrezygnowano natomiast w planie z dwóch fragmentów dróg gminnych nieprzystających do obecnej struktury własności. Rozwiązanie to nie spowoduje kosztów wykupu dodatkowych gruntów (art. 1 ust 3 ustawy), bowiem wydzielona droga zajmuje powierzchnię 740 m² i równoważy powierzchnię fragmentów niewykorzystywanych ww dróg gminnych. Przyjęte rozwiązanie zapewni dodatkowo skuteczniejszą ochronę terenów leśnych (Skarbu Państwa) i prywatnych.

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

-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 układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych (poza obszarem planu) i wykorzystano powiązanie drogi gminnej (gospodarczej) z tą drogą publiczną,

-obszar objęty planem znajduje się w pobliżu istniejących tras autobusowych, z uwagi jednak na niewielką odległość od centrum miejscowości Trzciel i specyfikę planowanej funkcji, wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu będzie ograniczone.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z ustawy: teren objęty planem w zakresie uzbrojenia technicznego będzie przygotowywany do zabudowy, systemy uzbrojenia technicznego sukcesywnie będą wprowadzane przy jego granicy zachodniej w związku z potrzebami inwestycji bardziej odległych od sieci i urządzeń źródłowych (art. 1 ust 4 ustawy).

II. Gmina nie posiada dokumentu, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ww ustawy 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 aktualność przyjmując powiększenie terenów inwestycyjnych na rozległych obszarach sąsiadujących z obszarem planu, który już w pierwotnej wersji Studium wskazywany był jako obszar usługowy i mieszkaniowy. Niniejszy plan wprowadza zmiany w planie przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Trzcielu Nr VI / 32 / 2011 z dnia 31 marca 2011 r. Ustalenia niniejszego planu związane są z likwidacją Obszaru Chronionego Krajobrazu i zniesieniem zakazu zabudowania terenu w odległości 100 m od rzeki Obrzy.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, o których mowa art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy, przedstawiony jest w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego, która określa dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pięcioletniego okresu. Spodziewany dodatni wynik finansowy będzie określony z uwzględnieniem faktu iż nie wystąpią koszty, które są związane z realizacją infrastruktury technicznej dla potrzeb terenu objętego planem, bowiem urządzenia i sieci realizowane są dla potrzeb innych obszarów inwestycyjnych położonych w sąsiedztwie realizowanego planu. Wg ww prognozy po stronie wpływów zostanie natomiast 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.

Plan nie generuje kosztów z tytułu przeprowadzenia scaleń bowiem obejmuje obszar działek, oprócz gminnych, tylko jednego właściciela.

W wyniku realizacji planu zmieniony zostanie przebieg dróg gminnych. Planowane jest wydzielenie działki o funkcji drogi dla połączenia dróg gminnych i włączenie odcinka drogi gminnej wydzielającej nieregularny i niekorzystny dla zabudowy obszar terenu (wymiana zbliżonych powierzchni).

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 jest przedmiotem uchwalenia. W granicach obszaru planu utraci moc uchwała Rady Miejskiej w Trzcielu Nr VI / 32 / 2011 z dnia 31 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 68 poz. 1310).

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