

**UCHWAŁA NR XLIV/343/2018
RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU**

z dnia 13 września 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach
Rybojady i 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 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496 i 1544) zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Trzciel Nr XXVIII/217/2017 z dnia 20 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Rybojady i Jasieniec, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 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 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 Rybojady (*fragment działki leśnej o nr ewidencyjnym 2025/1*) i teren w obrębie Jasieniec (*działka zabudowana o nr ewidencyjnym 3*) w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

3. Teren ograniczony jest:

- 1) od północnego zachodu terenem drogi gminnej;
- 2) od północy i wschodu terenami leśnymi;
- 3) od południowego zachodu terenem drogi wojewódzkiej.

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.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i symbole literowe przeznaczenia terenu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) strefa techniczna linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 4) wielkości wymiarowe.

6. Oznaczenia nie wymienione w §1 ust. 5 mają charakter informacyjny.

7. Ze względu na brak potrzeby 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 §11;
- 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 zabytki oraz ich stref ochronnych;
- 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 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) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określający wymiar:
 - a) budynku, namiotu - mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu, do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych lub łukowych, do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich,
 - b) wiaty - od najniższego poziomu terenu w rzucie wiaty, do najwyższego punktu dachu,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy nadziemnej, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona takich elementów jak schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną 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 nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 8) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć parametr określony w procentach będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki do jej powierzchni.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wysokości:
 - a) urządzeń związanych z zabezpieczeniem przeciwpożarowym i obiektów telekomunikacyjnych dla których ustala się wysokość poniżej 50,0 m;
 - b) budynków, wiat, namiotów i budowli do 17,0 m;
- 2) zakaz montowania na dachach urządzeń o wysokości łącznie z konstrukcją przekraczającej 2,0 m, z wyłączeniem obiektów telekomunikacyjnych, dla których obowiązują przepisy szczególne;
- 3) pokrycie dachów ciemne i w kolorze czerwieni;
- 4) zróżnicowanie gatunków i wysokości zieleni;
- 5) ażurowe ogrodzenia z dopuszczeniem żywopłotu zimozielonego;
- 6) warunki §8 pkt 3 i pkt 4 oraz §11 ust. 2.

§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) obowiązuje, po dokonaniu odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt w trakcie prac ziemnych, zastosowanie przepisów szczególnych;
- 4) obowiązuje wprowadzenie zieleni z preferencją gatunków rodzimych na wszystkich terenach nieutwardzonych oraz zachowanie i zabezpieczenie przed uszkodzeniami w miarę możliwości istniejącego drzewostanu i wykonywanie niezbędnych prac związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni;
- 5) tereny U i ZP podlegają ochronie akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi jako tereny mieszkaniowo - usługowe i rekreacyjne;
- 6) w granicach obrębu Rybojady występuje otulina Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, dla której obowiązują przepisy odrębne określone w planie ochrony;
- 7) obszar objęty planem obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: „Sulęcín-Międzyrzecz” nr 15/97/p z dnia 28.04.1997 r. – ważna do dnia 28.04.2020 r.

§ 5. 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.

§ 6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie występują zakazy, nakazy i ograniczenia inne niż związane z położeniem na terenie otuliny Pszczewskiego Parku Krajobrazowego.

§ 7. Nie określa się innych, niż dotychczasowe, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poza urządzeniami zaplecza budów w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy.

§ 8. 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 3400 m²;
 - b) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki 59 m;

4) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do granicy terenu drogi gminnej (położonej poza granicami planu) w przedziale od 65⁰ do 75⁰.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej o szerokości 5,0 m od osi linii obowiązuje zakaz realizacji:

- a) obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci;
- b) obiektów małej architektury wymagających fundamentowania;
- c) placu zabaw i boiska rekreacyjnego;
- d) trwałych nasadzeń (drzew);

2) w przestrzeniach nad ciągami infrastruktury obowiązuje odsunięcie trwałych nasadzeń drzew na odległości uzależnione od systemu korzeniowego drzew oraz rodzaju sieci i urządzenia;

3) obowiązuje odsunięcie budynków od granicy z terenem leśnym, na odległość określoną przepisami szczególnymi.

§ 10. 1. Ustala się zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zgodnie z którymi:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) obowiązuje zasilanie z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu;
- b) obowiązuje zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) odprowadzenie ścieków:

- a) obowiązuje odprowadzenie ścieków do indywidualnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- b) dopuszcza się, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej, utrzymanie osadnika na ścieki;

3) w zakresie wód opadowych i roztopowych:

- a) w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej posesji w tym z nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 0,1 ha w zbiorniku i z obowiązkiem podczyszczenia ze związków ropopochodnych na działce inwestora i z zapewnieniem odbioru osadów z separatorów wraz z ich unieszkodliwieniem przez specjalistyczne jednostki według przepisów szczególnych;
- b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w granicach własnej działki z zachowaniem retencji terenowej;

4) w zaopatrzeniu w energię elektryczną:

- a) obowiązuje zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV (zlokalizowanej poza obszarem planu);
- b) zasilanie liniami doziemnymi 0,4 kV;
- c) ochrona linii 15 kV według §9 pkt 1;
- d) dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł zlokalizowanych w obszarze planu o mocy mniejszej niż 100 kW z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

5) w zaopatrzeniu w ciepło:

- a) obowiązuje zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne instalacje zasilane energią elektryczną, gazem i innymi paliwami w tym z ekologicznych źródeł energii, o emisji nie powodującej przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych;
- b) przy realizacji sieci gazowej zaopatrzenie z grupowego systemu;

- 6) w gospodarce odpadami obowiązuje gromadzenie, segregacja i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie i przepisami szczególnymi;
 - 7) w zakresie telekomunikacji:
 - a) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej według ustaleń planu zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - b) dopuszcza się sieci, w tym światłowodowe.
2. Sieci uzbrojenia terenu obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego.
3. W zakresie komunikacji:
- 1) obowiązuje powiązanie z układem zewnętrznym z publiczną drogą wojewódzką (zlokalizowaną poza planem przy granicy południowo zachodniej) - przez drogę gminną (zlokalizowaną poza planem przy granicy północno zachodniej);
 - 2) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg minimalnych wskaźników, określonych zgodnie z przepisami odrębnymi dla minimalnego wskaźnika 1 miejsca postojowego na 2 pokoje pensjonariuszy/użytkowników ośrodka.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 11. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem U, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowo - mieszkaniowa (*istniejący dom opieki*);
- 2) uzupełniające - związane z wykorzystaniem terenu (dojścia, dojazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsce na pojemniki na odpady komunalne, miejsca postojowe, zieleń urządzona).

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- 1) 5,0 m od granicy drogi gminnej;
- 2) 7,0 m od granicy drogi wojewódzkiej określoną w linii elewacji istniejącego budynku;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków, namiotów i wiat bezpośrednio przy granicy z terenem oznaczonym symbolem ZP.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,02;
 - b) maksymalny 0,80;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%;
- 3) wysokość budynków, namiotów i wiat według §3 pkt 1 i pkt 2;
- 4) ustawienie kalenic dachów prostopadle lub równoległe do granicy południowo zachodniej (do granicy terenu drogi wojewódzkiej);
- 5) geometrię dachów:
 - a) wielospadowe (w tym dwuspadowe), pulpitowe według warunków określonych w lit. c tiret trzecie oraz dowolne w przypadku wiat i namiotów;
 - b) długość głównej kalenicy większa niż 1/2 długości budynku;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - od 30° do 50° w budynkach głównych;
 - od 15° do 50° a w budynkach gospodarczych i wiatach;
 - poniżej 10° nad wystawkami, lukarnami, wejściami do budynków, tarasami, pomieszczeniami ogrodów zimowych i w budynku istniejącym;

- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%;
 - 7) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
 - 8) powierzchnię działki 0,7200 ha, szerokość frontu 75 m.
4. Dojazd z drogi gminnej (położonej poza granicami planu).

§ 12. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem ZP przeznaczony pod zieleń urządzoną z urządzeniami rekreacyjnymi.

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

1) zakaz:

- a) zabudowy z wyłączeniem obiektów określonych w pkt 2;
- b) lokalizacji parkingów i miejsc postojowych;

2) dopuszczenie:

a) obiektów do rekreacji:

- ścieżki o łącznej powierzchni do 15% terenu, o nawierzchni utwardzonej, przepuszczalnej oraz o szerokości minimalnej 2,0 m;
- urządzeń placu zabaw, siłowni;
- małego boiska;

b) wiat, namiotów i sezonowych obiektów:

- o wysokości określonej w §3 pkt 1 lit. b);
- o powierzchni zadaszania do 400 m²;

c) infrastruktury technicznej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni terenu.

3. Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczony w odległości 5,0 m od granicy z drogą gminną (położoną poza obszarem planu) określa dopuszczalny obszar usytuowania boiska i placu zabaw.

4. Obowiązuje powierzchnia i szerokość frontu działki 3400 m² i 59 m.

5. Dojazd z drogi gminnej (położonej poza granicą planu).

§ 13. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem ZL.

2. Utrzymuje się dotychczasowe leśne przeznaczenie terenu.

3. Dopuszcza się:

- 1) utrzymanie linii elektroenergetycznych z dopuszczeniem remontu i przebudowy;
- 2) budowę podziemnych linii kablowych w pasie technicznym nie przekraczającym 2,0 m bez wycinki drzew, nie planowanym do odnowienia lub zalesienia.

4. Utrzymuje się powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 80% powierzchni terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 14. 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 1%.

§ 15. Niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych, położonych w obrębie Rybojady, na cele określone w §12 pkt 1 uchwały o łącznej powierzchni 3400 m², na które uzyskano zgodę Ministra Środowiska wyrażoną w decyzji ES.2210.71.2018.SS dnia 27 maja 2018 r.

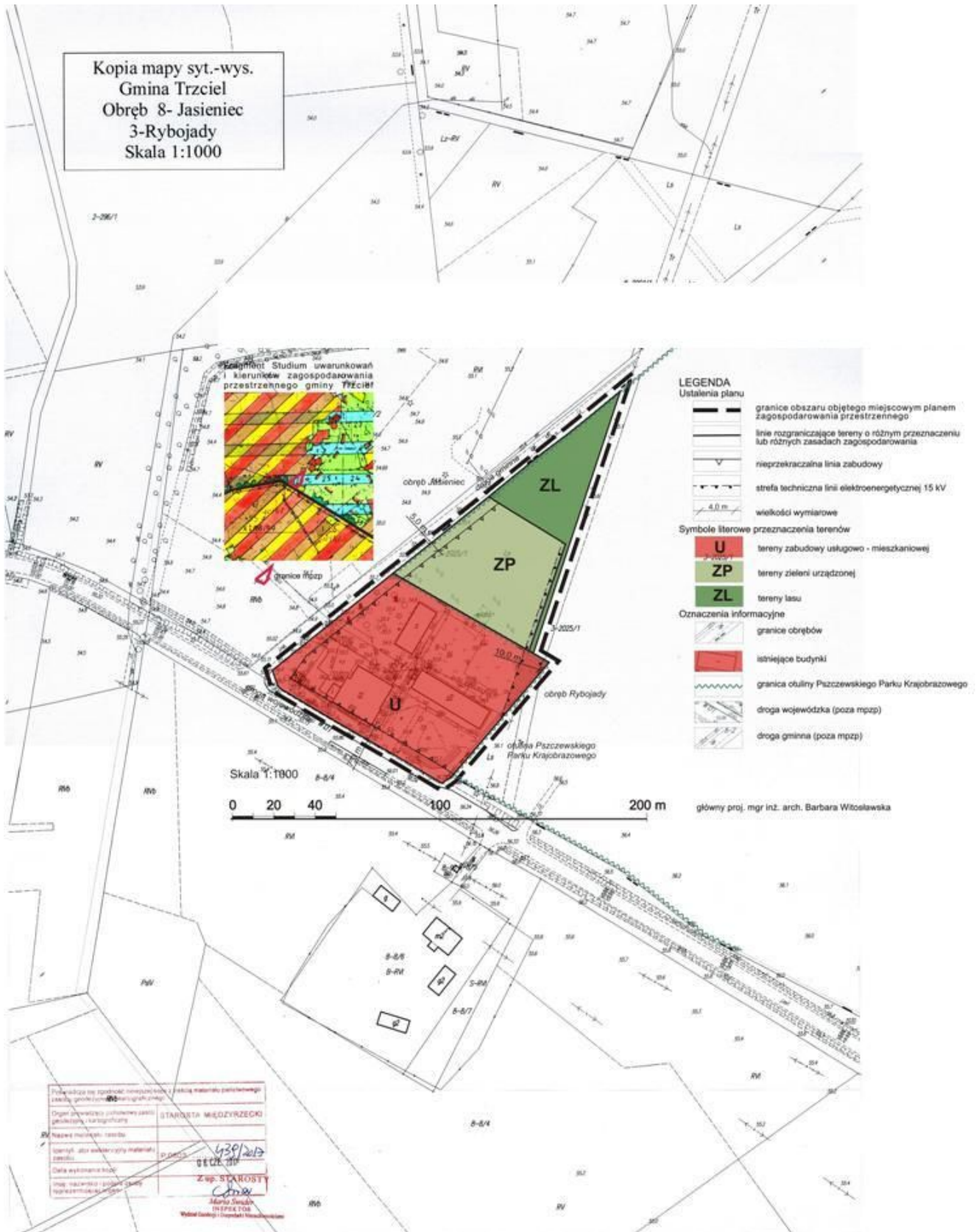
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciela.

§ 17. 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 XLIV/343/2018
 Rady Miejskiej w Trzcielu
 z dnia 13 września 2018 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/343/2018
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 13 września 2018 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Rybojady i Jasieniec, gmina Trzciel.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496 i 1544) 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 XLIV/343/2018
Rady Miejskiej w Trzciel
z dnia 13 września 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad finansowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Rybojady i Jasieniec, gmina Trzciel.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496 i 1544) Rada Miejska w Trzciel 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

RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Rybojady i Jasieniec, gmina Trzciel.

Zgodnie z podjętą uchwałą Rady Miejskiej w Trzcielu Nr XXVIII/217/2017 z dnia 20 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany został projekt planu. Plan obejmuje graniczące ze sobą działki położone w dwóch obrębach: w obrębie Rybojady (*fragment działki leśnej o nr ewidencyjnym 2025/1*) i w obrębie Jasieniec (*działka zabudowana o nr ewidencyjnym 3*).

Niniejszy plan graniczy:

- 1) od północnego zachodu terenem drogi gminnej;
- 2) od północy i wschodu terenami leśnymi;
- 3) od południowego zachodu terenem drogi wojewódzkiej.

Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię 1,22 ha.

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 usługi, zielen z elementami rekreacji i utrzymanie terenu leśnego.

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 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496 i 1544).

1. W projekcie planu:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zapewniono poprzez określenie zasad zagospodarowania terenu i utrzymania utrwalonej w krajobrazie zabudowy (utrzymanej skali istniejącej, z parametrami istniejących obiektów, geometrii dachów, ustawienia według linii zabudowy określonej zabudową istniejącą oraz zasad obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, które uzależnione są od systemowych rozwiązań w jednostkach osadniczych gminy, w oderwaniu od których pozostaje ośrodek). Uwzględniono w planie potrzeby w zakresie zapewnienia pensjonariuszom ośrodka opiekuńczego terenów dla urządzeń związanych z rekreacją i rehabilitacją.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe zapewniono, zgodnie z intencją uchwały przez przeznaczenie dodatkowego niedużego fragmentu (0,34 ha) z przyległego terenu leśnego pod zielen z elementami rekreacji dla potrzeb utrzymywanego zespołu obiektów świadczących usługi opiekuńcze (*Dom Pomocy Społecznej*) oraz utrzymanie fragmentu lasu, który poza walorami gospodarczymi zapewnia walory krajobrazowe. Planowane jest przeznaczenie fragmentu terenu lasu pod zielen z urządzeniami rekreacyjnymi z utrzymaniem dominacji zieleni. Również walory architektoniczne ze względu na ograniczony zakres rozbudowy w małym zakresie ulegną zmianie.

3) wymagania ochrony środowiska zapewniono przez ustalenie:

a) ograniczonej powierzchni terenu lasu gospodarczego przeznaczanego pod zielen urządzoną wymagającą uzyskania stosownej zgody (będącego w zarządzie Skarbu Państwa okresowo objętego umową dzierżawną zawartą przez Zarządzającego ośrodkiem z Zarządzającym lasem). Teren powiązany z zabudową noclegową zapewni bezpieczeństwo pensjonariuszom ośrodka opiekuńczego, komfort pobytu i warunki dla rekreacji.

b) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

c) zakazu lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

d) warunku zachowania powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszej niż 60% powierzchni terenu przeznaczanego na cele nieleśne,

e) warunku ograniczenia powierzchni trwale utwardzonych,

f) utrzymanie gabarytów zabudowy zbliżonych do istniejących,

g) nakazu stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,

h) ustalenia klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej,

i) w zakresie przyrodniczych obszarów chronionych stosowania przepisów odrębnych wyznaczonych w Planie Ochrony PPK dla otuliny (obejmującej fragment planu - obręb Rybojady),

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono w planie miejscowym poprzez zawarcie zapisu, że w przypadku natrafienia na przedmiot o cechach zabytku zastosowanie mają przepisy prawa dotyczące ochrony zabytków. Na obszarze objętym miejscowym planem nie występują budynki zabytkowe i brak jest rozpoznanych zabytków archeologicznych,

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

6) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dostosowanego do istniejącej struktury własności i minimalizującego straty wynikające z konieczności przejęcia terenów leśnych w ramach planowanych funkcji związanych z ośrodkiem opiekuńczym,

7) 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 przeprowadzono uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności. Potrzeby niepełnosprawnych w obiektach kubaturowych zapewniają przepisy szczególne, w planie uwzględniono wymagania w oparciu o ustalenie odpowiednich zasad dotyczących parkowania oraz minimalnej szerokości ścieżek,

8) nie przewiduje się wyznaczenia terenów publicznych. Wskazuje się natomiast na obsługę komunikacyjną utrzymującą dotychczasowe zasady powiązania drogi gminnej (poza obszarem planu) z drogą wojewódzką (poza obszarem planu). Warunki zagospodarowania określone w planie uwzględniają sąsiedztwo terenów publicznych,

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenu objętego projektem planu,

10) zapewniono możliwość udziału społeczeństwa przy wykonywaniu planu z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Zapewniono udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zapewniono warunki dla udziału społeczeństwa w fazie wyłożenia do wglądu i terminach ustalonego udostępnienia do wglądu publicznego projektu planu. Warunki te zagwarantowane są w procedurze sporządzania planu przepisami szczególnymi. Udostępnianie projektu i prognozy do wglądu publicznego poprzedzone zostało ogłoszeniem w prasie, na stronie internetowej gminy oraz na tablicach ogłoszeń w terminach określonych w art. 18 ww ustawy. Zapewniono warunki dla gromadzenia wnoszonych do dokumentów uwagi i wniosków oraz warunki dla przeprowadzenia dyskusji publicznej, dla składania przyjmowania wniosków wraz z udostępnieniem dokumentów. Powiadomienia o miejscu, terminach, sposobie udostępniania dokumentów i wyrażania opinii oraz składaniu wniosków wykonane zostały zgodnie z przepisami ustaw (wg 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.) w związku z postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania projektu na środowisko). Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu,

11) uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącej studni, i docelowo wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych dla potrzeb związanych z realizacją innych planów na terenach w sąsiedztwie terenu objętego niniejszym planem.

2. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, jak również efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, a w szczególności:

-wykorzystano istniejące systemy komunikacyjne (graniczące z planem) w celu minimalizowania kosztów środków transportochłonności układu,

-dla planowanego uzupełniającego zainwestowania został wyznaczony teren funkcjonalnie związany z istniejącym zabudowaniem i obsługą komunikacyjną (układ komunikacyjny składa się z istniejących dróg publicznych poza obszarem planu) dopuszczono ciągi piesze/spacerowe na obszarze dodatkowej powierzchni o funkcji zieleni z urządzeniami rekreacyjnymi,

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

3. 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 funkcjonowania ośrodka opiekuńczego, który wymaga dodatkowego terenu dla realizacji potrzeb rekreacji codziennej pensjonariuszy. Ewentualne dodatkowe trwałe zabudowanie terenów (głównie w zakresie architektury użytkowej oraz sezonowej) będzie stanowić uzupełnienie wykształconej kubatury. Poprawa warunków zamieszkania będzie związana z kosztami zagospodarowania terenu leśnego na cele nieleśne, które nie dotyczą gminy, lecz właściciela ośrodka.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z ustawy. Teren objęty planem wymaga realizacji uzbrojenia technicznego, które sukcesywnie będzie wprowadzane również w związku z potrzebami inwestycyjnymi na innych terenach (objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego) i bardziej odległych od sieci technicznych oraz urządzeń źródłowych (art. 1 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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 jego aktualność. Oceniono iż niezbędne jest utrzymanie zabudowanych terenów mieszkalno-usługowych (z obiektami ośrodka opiekuńczego) z niewielkim powiększeniem o teren o przeznaczeniu pod zieleń z urządzeniami do rekreacji i rehabilitacji na obszarze wskazywanym w Studium jako obszar usługowo - mieszkaniowy.

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. Prognoza określa dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pięcioletniego okresu w którym nie wystąpią koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej dla potrzeb terenu objętego planem. Urządzenia i sieci realizowane będą dla potrzeb niniejszego planu i dla potrzeb innych obszarów inwestycyjnych położonych w sąsiedztwie i objętych również miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Według prognozy plan nie generuje kosztów z tytułu przeprowadzenia obowiązkowych scaleń oraz nie spowoduje zgłoszenia roszczeń wynikających ze skutków odszkodowawczych wobec Gminy z tytułu utraty wartości nieruchomości

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 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. uchwałą Rady Miejskiej w Trzcielu Nr XXX/241/2009 z dnia 27 sierpnia 2009 r., uchwałą Nr IV/25/2015 z dnia 29 stycznia 2015 r., uchwałą Nr VIII/45/2015 z dnia 29 maja 2015 r.). określonych w art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Stwierdzenie, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach geodezyjnych Jasieniec i Rybojady, nie narusza ustaleń studium, zostało określone w odrębnej uchwale.