

UCHWAŁA NR XLVI/362/2018
RADY MIEJSKIEJ W TRZCIELU

z dnia 13 listopada 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jasieniec.

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 Trzcielu Nr XXXI/227/2017 z dnia 27 lipca 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 terenu położonego w obrębie Jasieniec, 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 Trzcielu: 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 zachodu i południa z wewnętrznymi drogami gminnymi;
- 2) od północy z terenem rolniczym;
- 3) od wschodu z terenem wód otwartych (rzeka Obra).

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 atyki 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, zadaszenia, fragmenty dachu, na odległość do 1,0 m poza tę linię;

5) 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) wielkości wymiarowe.

2. Obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych w związku z występowaniem:

- 1) Obszaru Dyrektywy Ptasiej PLB 080005 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” - Natura 2000;
- 2) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk PLH 080002 „Rynna Jezior Obrzańskich” - Natura 2000;
- 3) otuliny „Pszczewskiego Parku Krajobrazowego”;
- 4) obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”;
- 5) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, (p=10%);
 - b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, (p=1%).

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) granic, terenów lub obiektów podlegające ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oprócz zasad określonych w § 5;
- 5) obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oprócz zasady określonej w § 6 ust. 8;
- 6) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) 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) 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 – ze względu na brak takich terenów;
- 10) terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) pomników zglądy i ich stref ochronnych;
- 12) terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Rozdział 2. **Zasady ogólne**

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, zgodnie z którymi:

- 1) w związku z występowaniem terenów zagrożonych powodzią obowiązuje:
 - a) zastosowanie rozwiązań umożliwiających demontaż obiektów w przypadku zagrożenia powodzią;
 - b) ochrona ukształtowania terenu z wyjątkiem terenu pod budynkami, miejscami postojowymi, boiskiem, kortem;
 - c) ograniczenie wysokości nabrzeża do 0,5 m powyżej poziomu terenu przyległego, w dostosowaniu do jego funkcji, jeśli nie pozostaje to w sprzeczności z przepisami szczególnymi;
- 2) ustala się:
 - a) wysokość budowli mniejszą niż 50,0 m;
 - b) wysokość budynków i wiat rekreacyjnych mniejszą niż 7,5 m;
 - c) ciemny kolor w pokryciach dachów budynków i wiat w odcieniach czerwieni lub brązu.

§ 6. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, zgodnie z którymi:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) obowiązują warunki wynikające z przepisów szczególnych dotyczące przyrodniczych obszarów chronionych i określone w planach ochrony;
- 3) obowiązuje zakaz przedsięwzięć, które utrudniałyby administratorowi cieku prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych;
- 4) obowiązują zakaz sadzenia drzew i krzewów oraz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy z rzeką Obrą oraz przepisy szczególne związane z występowaniem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 5) w celu zachowania ciągłości korytarza ekologicznego obowiązuje zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni nieutwardzonych i niezabudowanych z uwzględnieniem ograniczeń punktu 4.

2. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) obowiązuje zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje instalowanie urządzeń (separatorów i osadników) oczyszczających wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych nawierzchni miejsc postojowych wg przepisów szczególnych;
- 3) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody gruntowe;
- 4) obowiązują przepisy szczególne na terenach:
 - a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
 - b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- 5) fragment terenu w granicach oznaczonych 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 w miejsce 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 - teren ZP/U podlega ochronie akustycznej 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 niepowodującego 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 „Wolsztyn-Nowy Tomyśl” 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 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.

§ 7. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z którymi:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki 1500 m², a dla komunikacji 25,0 m²;
- 2) ustala się minimalny front działki 25,0 m, który nie dotyczy terenów komunikacji;
- 3) nie określa się parametru dotyczącego maksymalnej szerokości frontu działki;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek do granicy z drogą wewnętrzną (poza granicami planu) od 80⁰ do 100⁰.

§ 8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, które dotyczą obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) posadowienie obiektów budowlanych i zagospodarowanie terenu według przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania małej użytkowej architektury przystosowanej do demontażu według przepisów odrębnych.

§ 9. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zgodnie z którymi:

- 1) sieci uzbrojenia terenu obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 2) obowiązuje budowa infrastruktury z zachowaniem stref technicznych i odległości od pozostałych elementów uzbrojenia, od budowli, budynków i elementów zagospodarowania, zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym dotyczącymi zagrożenia powodziowego, i ustaleniami planu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) obowiązuje zasilanie z sieci wodociągowej zaopatrywanej z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu;
 - b) dopuszcza się, w przypadku braku sieci dostarczającej wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, zaopatrzenie ze studni indywidualnej, dla której obowiązują warunki określone przepisami szczególnymi odpowiednie dla poboru wody i rozmieszczenia innych obiektów;
 - c) obowiązuje przyłączenie obiektów budowlanych do sieci po jej wybudowaniu;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) obowiązuje odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, z oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną poza obszarem planu;
 - b) dopuszcza się, z uwzględnieniem warunków planu określonych w §10 punkcie 2, do czasu budowy systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnym zbiorniku bezodpływowym z obowiązkiem przyłączenia obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej, po jej wybudowaniu;
 - c) obowiązuje zakaz budowy przydomowej oczyszczalni;
- 5) w zakresie wód opadowych i roztopowych:

- a) obowiązuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed wpływem wód opadowych;
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód z połaci dachowych do gruntu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) obowiązuje zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 15/0,4kV zlokalizowanych poza granicami planu;
 - b) dopuszcza się zasilanie z systemów fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW;
- 7) 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) przy stosowaniu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyklucza się instalacje wykorzystujące siłę wiatru i stanowiące zagrożenie dla wód oraz o mocy większej niż 100 kW;
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz - zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników, w przypadku realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w gaz z tej sieci;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje usuwanie odpadów według zasad ustalonych w gminie;
- 9) w zakresie komunikacji ustala się:
- a) powiązanie z układem zewnętrznym z drogą publiczną przez drogę wewnętrzną, z fragmentem tej drogi oznaczonym w obszarze planu symbolem KDW;
 - b) parkowanie pojazdów z programem uzależnionym od sposobu użytkowania i uwzględniającym co najmniej jedno miejsce na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni terenu, ale nie mniej niż dwa miejsca na każdy budynek i na każde urządzenie sportowo rekreacyjne;
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, wg minimalnych wskaźników, określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami szczególnymi i niniejszego planu.

Rozdział 3.

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym symbolem ZP/U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zieleni;
 - b) urządzenia rekreacji i sportu - stałe lub przystosowane do demontażu (jak np. urządzenia wodne, miejsce biwakowania, małe boisko, kort tenisowy, plac zabaw, siłownia plenerowa, miejsce do plażowania dla nie więcej niż 30 użytkowników);
 - 2) uzupełniające:
 - a) budynki (nadzoru, urządzeń sanitarnych, wypożyczalni sprzętu rekreacyjno-sportowego), sezonowe wiaty rekreacyjne związane z przeznaczeniem podstawowym;
 - b) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe, ciąg spacerowy i rowerowy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, oświetlenie terenu;
 - c) wieża widokowa.
2. Dopuszcza się realizowanie wybranych przeznaczeń podstawowych w dowolnych proporcjach zgodnych z planem i warunkami przepisów szczególnych.

3. Przy granicach zachodniej, północnej i południowej w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i w odległości do 15,0 m od tej linii dopuszcza się posadowienie budynków, jeśli nie jest to sprzeczne z przepisami szczególnymi.

4. W pasie terenu, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, o ile nie jest to niezgodne z innymi przepisami, dopuszcza się usytuowanie:

- 1) dojść;
- 2) dojazdów;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) miejsca na pojemniki na odpady.

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

- 3) maksymalny wymiar frontu budynku 18,0 m;
- 4) geometria dachu budynku, wiaty - dwuspadowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 6) układ kalenicy dachu prostopadły lub równoległy do granicy północnej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,0;
 - b) maksymalny 0,1;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 7 %;
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%.

6. Obsługa komunikacyjna z dróg przylegających do granic planu.

7. Nie ustala się nawierzchni boisk sportowych.

§ 12. 1. Wyznacza się teren na poszerzenie przyległej drogi gminnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

2. W terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej i służące obsłudze komunikacji;
- 3) dopuszcza się ścieżkę rowerową.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciana.

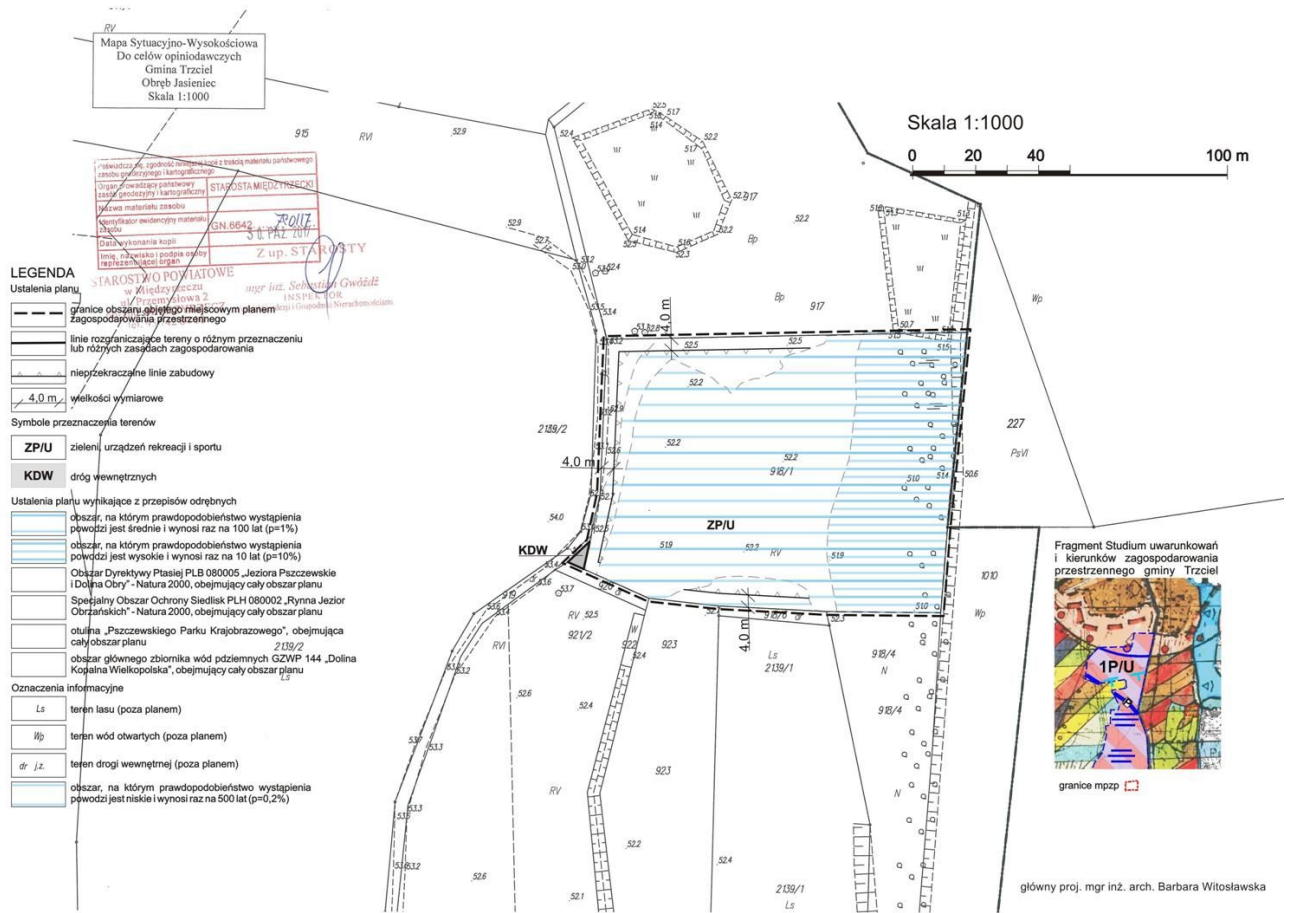
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jacek Marciniak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVI/362/2018
 Rady Miejskiej w Trzcielu
 z dnia 13 listopada 2018 r.

Mapa



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/362/2018
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 dla terenu położonego w obrębie **Jasieniec** (działka o numerze ewidencyjnym **918/1**) nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI/362/2018
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** (działka o **nr ewidencyjnym 918/1**) 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 oparciu o odrębne porozumienia.

Uzasadnienie

Zgodnie z podjętą uchwałą Rady Miejskiej w Trzcielu Nr XXXI/227/2017 z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenu położonego w obrębie Jasieniec przystąpiono do sporządzenia projektu. W wyniku realizacji uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Obszar objęty planem o niewielkiej powierzchni 0,9240 ha, obejmuje działkę o nr ewidencyjnym 918/1 zakwalifikowaną jako użytek rolny klasy RV. Działka, oprócz niewielkich fragmentów przy granicach zachodniej, północnej i południowej znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Od południa graniczy z terenem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zieleń, urządzenia rekreacji i sportu stałe lub przystosowane do demontażu z dopuszczoną zabudową (o przeznaczeniu pod nadzór, urządzenia sanitarne, wypożyczalnię sprzętu rekreacyjno-sportowego) i pod sezonowe wiaty rekreacyjne oraz pod drogę (fragment).

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, ujednoczenia gabarytów zabudowy, takich jak wysokość, geometria dachu, ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zasad obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,

2) walory architektoniczne i krajobrazowe: zapewniono ich ochronę przez przyjęcie uporządkowanych zasad wykorzystania terenu i ograniczenia zabudowy. Wprowadzono system zieleni w sposób nawiązujący do rozmieszczenia zieleni na terenie przy granicy planu,

3) wymagania ochrony środowiska, zapewniono poprzez ustalenie:

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko,

b) wysokiej powierzchni biologicznie czynnej tj. powyżej 60%,

c) wskaźnika intensywności zabudowy ograniczającego teren zabudowany do 7%,

d) gabarytów obiektów,

e) wskaźnika intensywności ograniczającego powierzchnie zabudowane i gabaryty obiektów (do 0,1),

f) zakazu stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,

g) klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych oraz uwzględnienie warunków zagrożenia powodziowego,

4) wymagania w zakresie ochrony wartości kulturowych s skali odpowiedniej do występowania tych zagadnień na obszarze planu, uwzględniono poprzez zamieszczenie zapisu, że w przypadku natrafienia na przedmiot o cechach zabytku zastosowanie mają przepisy prawa dotyczące ochrony zabytków,

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - na terenie objętym planem mogą wystąpić zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia wynikające z możliwości występowania powodzi. Jednak przy prawidłowej lokalizacji i funkcjonowaniu obiektów i urządzeń, na terenie planistycznym zachodzi niewielkie ryzyko wystąpienia awarii, zaakceptowane zostały ograniczenia i ustalenia planu w tym zakresie. Plan również 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 poprzez sporządzenie projektu planu dostosowanego do istniejącej struktury własności, eliminującego straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntu, a zarazem zapewniającego kontynuację i wzbogacenie funkcji występujących na terenach graniczących z terenem objętym projektem,

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zaakceptowały stosowne organy wojskowe, ochrony granic

oraz bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, zawiadamiano, udostępniano projekt planu i uzyskano stanowiska w zakresie zgodności ustaleń projektu z wymienionymi potrzebami,

8) tereny publiczne - nie ustala się wyznaczenia ich w obszarze planu. Droga stanowiąca powiązanie z drogą powiatową (poza obszarem planu) jest wewnętrzną drogą gminną. Planowane jest jej poszerzenie we fragmencie, które oprócz zapewnienia wjazdu na inną drogę wewnętrzną poprawia warunki dostępu do terenu zieleni i urządzeń rekreacyjnych na obszarze planu, dopuszcza się na tym fragmencie ścieżkę rowerową. Brak terenów publicznych zaopiniowały i uzgodniły organy administracji publicznej, w trakcie dyskusji publicznej i udostępnienia projektu - nie wniesiono zastrzeżeń. Plan graniczy z terenem rzeki Obry. Warunki planu umożliwiają obsługę/ rozwój turystyki wodnej na zasadach komercyjnych. Plan określa warunki i sposób zagospodarowania terenu przylegającego do rzeki Obry ze wskazaniem warunków przepisów szczególnych,

9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały uwzględnione, w tym zrealizowano również dopuszczenia budowy infrastruktury telekomunikacyjnej w obrębie terenu objętego projektem planu.

10) udział społeczeństwa przy wykonywaniu planu i zapewnienie warunków jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz możliwości użycia środków komunikacji elektronicznej - zapewniono. Umożliwiono 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 udostępniono dokumenty. Powiadomiono o miejscu, terminach, sposobie udostępniania dokumentów i wyrażania opinii oraz składania wniosków również zgodnie z przepisami związanymi z postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania projektu na środowisko) wg:

-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.),

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

3. 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.

4. 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 dróg i infrastruktury należących do zadań własnych gminy, wpłynął fakt usytuowania zainwestowania stanowiącego uzupełnienie planowanej zabudowy w oparciu o inne plany miejscowe i istniejące zainwestowanie w sąsiedztwie. Poprawa warunków komunikacyjnych nie wynika wyłącznie z realizacji niniejszego planu, związana z wyznaczeniem terenu (o powierzchni ok. 25 m²) i ewentualnymi kosztami wykupu gruntu (art. 1 ust 3 ustawy) przewidziana jest na poszerzenie istniejących dróg wewnętrznych (przy zachodniej i południowej granicy planu) służącej również obsłudze terenu zabudowanego:

-wykorzystano 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 (poza obszarem planu) i wykorzystano powiązanie drogi gminnej (gospodarczej) z tą drogą publiczną,

-obszar objęty planem znajduje się w niewielkim oddaleniu ciągu istniejących tras autobusowych, przyjęto iż wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu nie będzie występowało również

z uwagi na specyfikę zagospodarowania i niewielką odległości od centrum miejscowości Trzciel.

-w granicach planu dopuszczono warunki dla realizacji ścieżki rowerowej.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z ustawy: teren objęty planem w zakresie uzbrojenia technicznego będzie przygotowywany do zabudowy, bowiem grupowe systemy uzbrojenia będą wprowadzane przy jego granicy południowej w związku z potrzebami inwestycyjnymi w terenach sąsiadujących/graniczących objętych innym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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 aktualność i przyjęto powiększenie terenów inwestycyjnych dokonując zmiany Studium. W Studium teren objęty niniejszym planem wskazywany jest jako usługowy lub mieszkaniowy. Potencjalne przeznaczenie stanowi dodatkowe uatrakcyjnienie innych obszarów określonych odrębnymi planami położonymi w sąsiedztwie przez dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacyjno - sportowych i powiększenie terenów zieleni.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, o których mowa art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy, przedstawiany jest w prognozie finansowej, sporządzanej na potrzeby planu miejscowego, która określa dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pięcioletniego okresu. Spodziewany dodatni wynik finansowy określa się 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 odnotowany wymiar podatku od nieruchomości w postaci podatku od budynków i gruntów, który mimo iż zabudowa najmie mały procent (7%) powierzchni działki, będzie docelowo stałym i systematycznym wpływem budżetowym. Plan nie generuje kosztów z tytułu przeprowadzenia scaleń bowiem obejmuje obszar tylko jednej działki. 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 Trzcielcu 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.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi (wyłożony wraz z prognozą w dniach od 13 września do 11 października br. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 25 października br.).

Plan jest zgodny z intencją uchwały o przystąpieniu.

Plan sporządzany jest zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ww ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po spełnieniu proceduralnych wymogów (uzyskał pozytywne opinie wymagane przepisami odrębnymi i niezbędne uzgodnienia, stwierdzenie, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jasieniec przyjęty uchwałą nie narusza ustaleń studium w odrębnej uchwale) przedłożony został Radzie Miejskiej.