

Uchwała Nr XXXIV/256/2017
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 23 listopada 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Trzcielu Nr XXI/ 144 /2016 z dnia 12 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenu położonego w obrębie Brójce, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala 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 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 obrębie Brójce w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

3. Teren graniczy:

- 1) od zachodu z drogą publiczną (drogą krajową nr 92);
- 2) od południa z obrębem Wilenko gmina Szczaniec, z urządzeniem melioracyjnym (kanał Obra Leniwa) położonym w tej gminie;
- 3) od północy z drogą gminną;
- 4) od wschodu z terenami rolniczymi.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 z wrysem 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 od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do budynku lub budowli do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalny obszar posadowienia zabudowy kubaturowej nadziemnej i wiat z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej oraz z zastrzeżeniem, iż:
 - a) dopuszcza się wysunięcie takich elementów jak balkony, wykusze, gzymsy, okapy, zadaszenia, rampy na odległość wynikającą z przepisów szczególnych jednak nie więcej niż o 1,5 m poza tę linię oraz na długości nie więcej niż 40% szerokości elewacji;
 - b) zakazuje się wysunięcia wymienionych w pkt. 4 lit. a elementów budynku poza linię nieprzekraczalną przy zachodniej granicy planu (tj. z drogą krajową nr 92);

- 5) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci pod kątem do 12°;
- 6) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m², punktowej sprzedaży oraz handlu hurtowego;
 - b) działalności wspierającej: biurowej, socjalnej, administracji, zarządzania, ubezpieczeń i finansów;
 - c) rzemiosła oraz usług drobnych;
 - d) działalności kurierskiej i transportu;
 - e) informacji i komunikacji:
 - z wykluczeniem demontażu pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych,
 - z wykluczeniem, myjni, stacji paliw, obsługi i napraw mechanicznych, napraw pojazdów, blacharskich, lakierniczych, jeśli nie są związane z potrzebami własnymi;
- 7) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 20%;
- 8) zieleni ekstensywnej – należy przez to rozumieć stosowaną na dachach zielonych roślinność o wysokiej zdolności do regeneracji i niewielkich wymaganiach pielęgnacyjnych, w szczególności rozchodniki, rojniki, mszaki, zioła i trawy o wysokości warstw zazielnienia nie większej niż 0,3 m,
- 9) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków w granicach nieruchomości do jej powierzchni, 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 literowe terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefy techniczne linii elektroenergetycznych;
- 5) wielkości wymiarowe.

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

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 144 - "Dolina Kopalna Wielkopolska" na całym obszarze planu;
- 2) Obszaru Chronionego Krajobrazu 17 - „Rynny Obrzycko Obrzańskie” na całym obszarze planu;
- 3) Obszaru Natura 2000 - „Dolina Leniwej Obry PLH080001” na całym obszarze planu.

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

§4. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, przy czym 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;
- 2) 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 – ze względu na brak takich terenów, obszarów i obiektów;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich obszarów;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 7) 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 – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 8) 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 – ze względu na brak takich terenów;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§5. Na obszarze objętym planem ustala się podział i przeznaczenie terenów:

- 1) teren U:
 - a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
 - b) uzupełniające: składy i magazyny, przetwórstwo przemysłowe, wyroby z drewna, wikliny i tapicerskie;
- 2) teren E:
 - a) przeznaczenie podstawowe - stacja elektroenergetyczna;
 - b) uzupełniające: zieleń.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) nakazuje się:
 - a) umieszczanie budynków zgodnie z liniami zabudowy i warunkami określonymi w §9, w załączniku nr 1 oraz z przepisami szczególnymi;
 - b) zastosowanie ciemnego koloru w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu w pokryciach dachów budynków i wiat o pochyleniu połaci pod kątem większym niż 30⁰ oraz dowolnego przy pochyleniu mniejszym z dopuszczeniem przekrycia określonego w §7 ust. 1 pkt. 4;
- 2) zakazuje się:
 - a) stosowania reklam o zmiennym natężeniu światła mogących rozpraszać uwagę użytkowników drogi krajowej;
 - b) stosowania ogrodzeń wyższych niż istniejące tj. 2,20 m od poziomu terenu i innych niż ażurowe mogących ograniczać swobodny przepływ powietrza, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - c) lokalizowania budynków i wiat wyższych niż 16,0 m z zastrzeżeniem warunku pkt. 3 lit. b;
- 3) dopuszcza się:
 - a) na dachach obiektów wg pkt. 2 lit c montowanie urządzeń o wysokości łącznie z konstrukcją nie przekraczających 3,0 m;
 - b) budynki magazynowe o wysokości do 30,0 m;

- c) w przypadku łącznego zagospodarowania sąsiadujących działek budowlanych stanowiących jedną nieruchomość gruntową dopuszcza się lokalizację zabudowy na wspólnej granicy tych działek.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji i obiektów im towarzyszących;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni nieutwardzonych i niezabudowanych;
- 4) w zakresie pokrycia dachów dopuszcza się zielen ekstenzywną.

2. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

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

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

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

4. W zakresie ochrony przed hałasem - nie wyznacza się terenów podlegających ochronie akustycznej, wymagających zabezpieczenia tej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi (ustala się wyłącznie funkcje usługowe nie podlegające ochronie przed hałasem).

5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami - obowiązuje stosowanie w celach grzewczych technologii, urządzeń i paliw gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach szczególnych.

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

7. Obszar planu obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: „Świebodzin - Wolsztyn” nr 24/95/1 z dnia 12.10.2016 r. ważna do dnia 12.10.2036 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż, na terenie którego aktualnie PGNIG S.A. nie planuje prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i rozpoznawaniem złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

8. Obszar objęty planem leży w obrębie istniejącego i udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 144 Wielkopolska Dolina Kopalna, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) każda powstająca w wyniku podziału działka stanowi odrębną nieruchomość, którą należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg publicznych;
- 3) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne z zachowaniem stref technicznych;
- 4) dopuszcza się dzielenie działek w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami w ramach terenów o tej samej kategorii.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki 30,0 m²;
- 2) minimalny front działki 5,0 m;
- 3) dla powierzchni działek wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, dopuszcza się tolerancję 20,0 m².

3. Nie określa się parametru dotyczącego maksymalnej szerokości frontu działek.

4. Ustala się kąt położenia granic działek do granicy zachodniej (pasa drogi krajowej nr 92 poza granicami planu) na $90^0 \pm 5^0$ lub położenie do tej granicy równoległe.

Rozdział 6

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

§9. 1. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenu oznaczonego w rysunku planu jako strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV (Międzyrzeczka - Zbąszynek) o wymiarze 22,0 m tj. po 11,0 m z każdej strony, licząc od osi linii na którym:

- 1) obowiązuje zakaz:
 - a) sytuowania obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci;
 - b) sytuowania urządzeń i obiektów wymagających fundamentowania z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;
 - c) trwałych nasadzeń (drzew);
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) komunikacji (dróg i dojazdów, miejsc postojowych) i infrastruktury technicznej;
 - b) zieleni niskiej i upraw szkółkarskich.

2. W terenie oznaczonym w rysunku planu jako strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o wymiarze 10,0 m tj. po 5,0 m z każdej strony, licząc od osi linii, na którym obowiązują warunki ust. 1 pkt. 1 i 2.

3. W rozmieszczeniu budynków, drzew i ogrodzeń przy granicy południowej (przy urządzeniu melioracyjnym znajdującym się poza obszarem planu - kanał Obra Leniwa) obowiązują odległości określone w przepisach szczególnych.

Rozdział 7

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

- a) urządzenia zaplecza budów w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;
- b) wykorzystanie terenu pod zieleń urządzoną.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

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

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) obowiązuje zasilanie z sieci wodociągowej zaopatrywanej z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu;
- 2) obowiązuje zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) obowiązuje odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, po spełnieniu parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi, z oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 2) obowiązuje podczyszczanie ścieków przemysłowych w miejscu ich wytwarzania przed ich wprowadzeniem do systemu sieci kanalizacyjnej.

5. W zakresie wód opadowych i roztopowych:

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

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) obowiązuje zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 15/0,4kV w granicach oraz poza granicami planu – istniejących i nowoprojektowanych;
- 2) dopuszcza się zasilanie z systemów fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW;
- 3) ustala się warunki dla linii 110 kV i 15 kV zgodnie z § 9 ust. 1 i ust. 2.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w oparciu o indywidualne instalacje z zasilaniem energią elektryczną, gazem i innymi paliwami, zapewniające wysoką sprawność energetyczną, ograniczenie emisji zanieczyszczeń, nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach szczególnych; również z proekologicznych źródeł energii cieplnej – z systemów słonecznych;
- 2) przy stosowaniu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ze słonecznych systemów grzewczych ograniczenie mocy do mniejszej niż 100 kW.

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

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

10. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym z drogą krajową (nr 92) zlokalizowaną poza planem przez drogę gminną poza planem;
- 2) parkowanie pojazdów z programem uzależnionym od sposobu użytkowania i uwzględniającym co najmniej:
 - a) 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla zabudowy magazynowej, produkcyjnej i handlu hurtowego;
 - b) 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej innej niż określona lit. a, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg minimalnych wskaźników, określonych w przepisach odrębnych.

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

Rozdział 9

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 12. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem U o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym - zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniającym - składy i magazyny, przetwórstwo przemysłowe, wyroby z drewna, wikliny i tapicerskie.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się nadbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów i wskaźników określonych w ust. 4;
- 2) zakazuje się lokalizowania na otwartej przestrzeni składowania materiałów na wysokość powyżej 6,0 m oraz składowania materiałów pyłących;
- 3) zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkalnych;
- 4) obowiązują ustalone w rysunku planu nieprzekraczalne linii zabudowy:
 - a) od krawędzi jezdni drogi krajowej (poza granicą zachodnią planu) w odległościach 25,0 m oraz 20,0 m na odcinku o długości 20,0 m;
 - b) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej (poza granicą północną planu).

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

- 1) dojść do budynków;
- 2) dojazdów;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) ścieżki rowerowej;
- 5) zieleni urządzonej w tym wysokiej z zastrzeżeniem § 9;
- 6) elementów małej architektury;
- 7) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) miejsca do gromadzenia odpadów stałych;

- 9) zadaszeń, fragmentów dachu, ganków, wiatrołapów;
- 10) elementów ochrony akustycznej.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,1;
 - b) maksymalny 1,2;
- 4) wymiar frontu budynku określany indywidualnie;
- 5) układ najdłuższego odcinka kalenicy dachu do granicy z drogą krajową:
 - a) prostopadły lub równoległy;
 - b) pod kątem od 40^0 do 50^0 ;
- 6) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie;
 - b) dachy spadziste - o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0 ;
 - c) jedno lub wielospadowe.

5. Obsługa komunikacyjna obowiązuje z drogi gminnej (poza granicą planu).

6. Minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek 1200 m^2 i 60,0 m.

§13. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem E, na którym ustala się przeznaczenie podstawowe: stacja elektroenergetyczna kontenerowa lub słupowa.

2. Ustala się parametry:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 65%;
- 2) wysokość budynku nie większa niż 5,0 m, z jedną kondygnacją nadziemną;
- 3) dach dwuspadowy lub płaski;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek 30 m^2 i 5,0 m.

3. Ustala się dojazd z drogi gminnej (położonej poza obszarem planu).

Rozdział 10

Przepisy końcowe.

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

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzciela.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obszaru w obrębie Brójce gmina Trzciel Załącznik Nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Trzcielu Nr XXXIV/256/2017 z dnia 23 listopada 2017 r.

LEGENDA

Ustalenia planu

- granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefy techniczne linii elektroenergetycznych 110 kV/15 kV i osie linii
- 5.0 m wielkości wymiarowe

Symbole literowe podstawowego przeznaczenia terenów

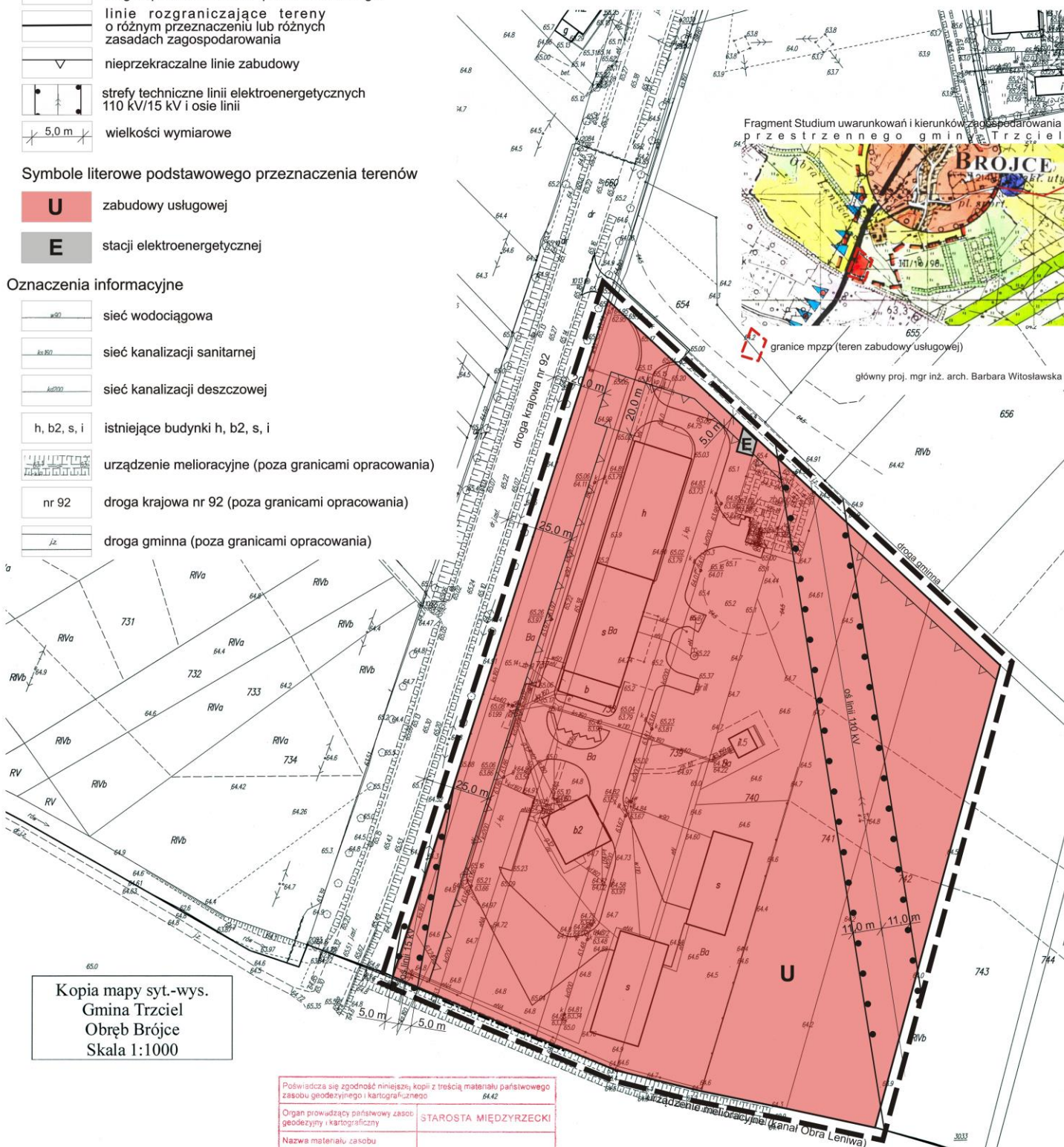
- U** zabudowy usługowej
- E** stacji elektroenergetycznej

Oznaczenia informacyjne

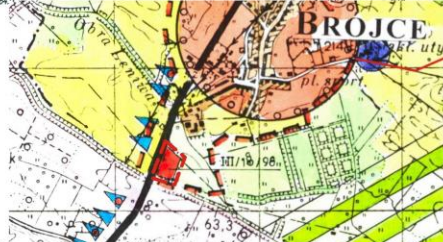
- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacji sanitarnej
- sieć kanalizacji deszczowej
- h, b2, s, i istniejące budynki h, b2, s, i
- urządzenie melioracyjne (poza granicami opracowania)
- nr 92 droga krajowa nr 92 (poza granicami opracowania)
- jz. droga gminna (poza granicami opracowania)

Skala 1:1000

0 20 40 100 200 m



Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciel



granice mpzp (teren zabudowy usługowej)

główny proj. mgr inż. arch. Barbara Witosławska

Kopia mapy syt.-wys.
Gmina Trzciel
Obręb Brójce
Skala 1:1000

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	64.42
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA MIĘDZYRZECKI
Nazwa materiału zasobu	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0803...2017...F1...
Data wykonania kopii	3.0. STY. 2017
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Zup. STAROSTY

STAROSTWO POWIATOWE
w Międzyrzeczu
ul. Przemysłowa 2
66-300 MIĘDZYRZECZ
tel. (0-91) 742-84-10, fax 742-84-11

mgr Jarosław Witowski
KIEROWNIK
Powiatowego Ośrodka Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej

ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały Nr XXXIV/256/2017
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 23 listopada 2017 r.

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

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

ZAŁĄCZNIK NR 3
do uchwały Nr XXXIV/256/2017
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 23 listopada 2017 r.

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

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

§1. W obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Brójce nie występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały nie będą finansowane ze środków budżetowych.

Uzasadnienie do uchwały

Rady Miejskiej w Trzcielu w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Brójce.

Zgodnie z podjętą uchwałą Rady Miejskiej w Trzcielu Nr XXI / 144 /2016 z dnia 12 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Brójce przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu graniczącego:

- od zachodu z drogą publiczną (droga krajowa nr 92);
- od południa z urządzeniem melioracyjnym (kanał Obra Leniwa) położonym w gminie Szczaniec;
- od północy z drogą gminną;
- od wschodu z terenami rolniczymi.

Przedmiotem ustaleń planu są tereny inwestycyjne U i tereny infrastruktury technicznej E.

Przeznaczenie terenu U:

- przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- uzupełniające: składy i magazyny, przetwórstwo przemysłowe, wyroby z drewna, wikliny i tapicerskie.

Przeznaczenie terenu E:

- przeznaczenie podstawowe - stacja elektroenergetyczna;
- uzupełniające: zieleń.

Obszar objęty planem o powierzchni 4,27 ha (w granicach działek o nr 737, 738, 739, 740, 741, 742), obecnie we fragmencie użytkowany jest pod działalność usługową oraz we fragmencie stanowi użytek rolny. W wyniku realizacji uchwały został opracowany projekt planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ekofizjografią i prognozą ekonomiczną.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566).

1. W projekcie planu uwzględniono:

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

Kolejne przekształcenie krajobrazu związane jest z obiektem istniejącym. Granicą rozwoju miejscowości w jej południowym fragmencie jest granica gminy. Obszar planu odpowiada wielkością i położeniem terenowi wyznaczonemu dla zabudowy usługowej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciel. Planowane umieszczenie nowej zabudowy usługowej jest kontynuacją istniejącej. Ustalone powierzchnie biologicznie czynne, wynikają z faktu położenia na obszarach przyrodniczych chronionych, dodatkowo określono dopuszczenie zieleni ekstensywnej w pokryciach obiektów. Ochronie podlegają urządzenia melioracyjne (kanał Obra Leniwa) oraz linie elektroenergetyczne.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni miały: przesądzone realizacjami istniejące obiekty oraz fakt odsunięcia terenu dla rozbudowy obiektów działalności inwestycyjnej, składowych i magazynowych, od zabudowy osadniczej Brójec. Charakter bowiem istniejących budynków na obszarze planu i w najbliższym sąsiedztwie odbiega od zabudowy historycznej. Dodatkowa nowa zabudowa, z racji lokalizacji w odleglejszym położeniu od terenów publicznych, w mniejszym stopniu będzie miała wpływ na krajobraz niż wcześniejsze realizacje.

Obecnie zabudowa usługowo - produkcyjna w najbliższym otoczeniu planu nie przedstawia szczególnych walorów. Zabudowa ta jest oddalona od wartościowych obiektów o rozmiarach dominant w zwartej zabudowie miejscowości. Historyczne obiekty w skali dominant nie zatraciły

swojego charakteru na skutek wcześniejszego zabudowania i nie zostały przesłonięte. Ustalona planem skala nowej zabudowy oraz zasady zabudowy, nawet przy realizacji pojedynczego magazynu wysokiego składowania, nie zmieniają dotychczasowego charakteru - obszaru strefy działalności produkcyjno-usługowej i w sposób ograniczony wpłyną na krajobraz wsi i dominant również z powodu odległości i ograniczonych rozmiarów wnętrza krajobrazowego.

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

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu określając jako podstawową działalność usługową, bowiem w granicach planu występują tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody tj. Obszar Chronionego Krajobrazu 17 - „Rynny Obrzycko Obrzańskie” Obszar Natura 2000 - „Dolina Leniwej Obry PLH080001”. Ograniczony również został obszar przekształceń terenu rolniczego.

Z uwagi na fakt iż cały obszar planu obejmuje zbiornik wód podziemnych (GZWP 144 Wielkopolska Dolina Kopalna) zastosowano, zarówno w części zabudowanej jak i uzupełnianej, ustalenia służące ochronie środowiska wodnego dotyczące gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami. Ustalono obowiązek stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do gruntu, do wód podziemnych. Dla obszaru objętego planem ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Nie występują obszary wymagające ochrony akustycznej. Nie występują chronione grunty rolnicze oraz tereny leśne wymagające uzyskania zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze lub nieleśne.

4) Nie występują w obszarze planu zagadnienia związane z ochroną wartości kulturowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi, ochrona dotyczy znalezisk noszących cechy zabytku.

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

6) Obsługę terenów zapewniono zgodnie ze stanem istniejącym z drogi dojazdowej - gminnej drogi powiązanej z krajową drogą nr 92.

7) Zapewniono udział społeczeństwa z zachowaniem jawności i przejrzystości w procedurze planistycznej, w tym również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej na etapie zbierania wniosków (w terminie określonym w ogłoszeniu prasowym i w BIP Urzędu oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń do projektu planu). Na etapie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania planu nie wpłynęły żadne wnioski.

2. W dalszych etapach sporządzania planu tj. na etapie sporządzonego projektu planu zapewniono 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapewniono warunki do gromadzenia wnoszonych do dokumentów uwag i wniosków. W okresie wyłożenia do wglądu publicznego projektu i prognozy nie wniesiono uwag. Zapewniono również warunki do przeprowadzenia dyskusji publicznej, o której powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach podając miejsce i termin przeprowadzenia dyskusji.

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

- wykorzystanie istniejącego systemu komunikacyjnego (zlokalizowanego poza planem) w celu minimalizowania środków transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny w połączeniu ze zjazdem z drogi krajowej nr 92

- poprzez wewnętrzną drogę gminną (istniejące, zlokalizowane poza planem) oraz wykorzystanie rezerw w zakresie miejsc postojowych w obszarze zabudowanym,
- położenie na ciągu istniejących tras autobusowych, co może umożliwić wykorzystanie transportu publicznego jako środka transportu,
 - położenie w sąsiedztwie terenów działalności gospodarczej,
 - wykorzystanie istniejących systemów uzbrojenia technicznego (takich jak sieć elektroenergetyczna, sieć wodociągowa, kanalizacyjna), które są doprowadzone do istniejącej zabudowy na obszarze objętym planem.

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 przyjmując za zasadne wskazanie terenów inwestycyjnych w sąsiedztwie rozproszonych obiektów przemysłowych.

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. Analiza prognozowanych skutków finansowych, dla 6 – letniego okresu prognozy, spowodowanych uchwaleniem planu miejscowego na przedmiotowym obszarze, pozwala wysnuć wniosek, że plan nie spowoduje zgłoszenia roszczeń wynikających ze skutków odszkodowawczych wobec Gminy z tytułu utraty wartości nieruchomości. Plan pozwoli na dalszy rozwój istniejącej firmy usługowej, oraz zwiększy możliwości inwestycyjne obszaru dotychczas wykorzystywanego rolniczo, zatem korzystnie wpływa na wartość nieruchomości. Biorąc pod uwagę teren objęty planem, należy spodziewać się, wzrostu dochodów dla Gminy z tytułu przyrostu podatków od gruntów zabudowanych (Ba) i budynków związanych z działalnością gospodarczą (funkcja U, E).

Plan nie generuje kosztów z tytułu przeprowadzenia scaleń.

Wnioski wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej uzupełniają rozwiązania uwzględniające wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony zdrowia, prawa własności i potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury.

Plan 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.) spełnia warunki określone 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 ustawy, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych może być przedmiotem uchwalenia.

Stwierdzenie, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym nie narusza ustaleń studium określone zostało w uchwale Rady Miejskiej Nr XXXIV/255/2017 Rady Miejskiej w Trzcielu z dnia 23 listopada 2017 r.