

Uchwała Nr XLIII / 341 / 2018
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 5 lipca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Lutol Suchy.

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 i 1000) 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 XXXIII/ 249 /2017 z dnia 5 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenu położonego w obrębie Lutol Suchy, 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 **Lutol Suchy** w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

3. Teren graniczy:

- 1) od zachodu z drogą gminną;
- 2) od północy z terenami rolniczymi;
- 3) od południa z terenem usługowym i terenem rolniczym;
- 4) od wschodu z terenami rolniczymi i lasem gospodarczym.

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, wiaty, budowli do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich lub najwyższej krawędzi budowli;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy nadziemnej i wiat, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, tarasy, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,

- b) elementy takie jak: wiatrolapy, zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, wykusze, ryzality, gzymsy, dekoracje mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 5) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 6) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, określone poniżej:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², punktowej sprzedaży oraz handlu hurtowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
 - b) rzemiosła oraz usług drobnych;
 - c) działalności wspierającej: biurowej, socjalnej, gastronomicznej, administracyjnej, zarządzania, ubezpieczeń i finansów, nadzoru i ochrony;
 - d) informacji i komunikacji;
 - e) działalności kurierskiej, transportu i przewoźników;
 - f) motoryzacji: napraw pojazdów, myjni, stacji paliw, sprzedaży samochodów;
 - g) związane ze świadczeniami usług hotelarskich (np. hotel, zajazd, motel) z zastosowaniem środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomów ustalonych w przepisach szczególnych bądź zwiększających odporność budynków na te zagrożenia i uciążliwość, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych;
 - h) z wykluczeniem demontażu pojazdów oraz punktów skupu, składowania i przerobu surowców wtórnych;
- 7) zabudowie przemysłowej (produkcyjnej) – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z obróbką i przeróbką stali z wykorzystaniem procesów ślusarskiej obróbki mechanicznej i powierzchniowej jak np. cięcie, wiercenie, tłoczenie, spawanie, nakładanie powłok a także tłoczeniem i obróbką tworzyw sztucznych;
- 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 zazielenienia nie większej niż 0,3 m.

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

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wielkości wymiarowe.

2. Obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) teren objęty zakazem lokalizacji ujęcia wody (przy granicy południowej planu);
- 2) teren objęty zakazem lokalizacji zabudowy (przy granicy z lasem poza obszarem planu).

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

§4. Ze względu na brak potrzeby poniższych 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 oprócz warunków dotyczących koncesji zawartych w §6 ust. 8;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oprócz zasady określonej w Rozdziale 3 §6 ust. 2 związanej z natrafieniem na przedmiot o charakterze zabytku w trakcie prowadzenia robót ziemnych;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych;
- 13) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) nakazuje się:
 - a) umieszczanie zabudowy w tym wiat zgodnie z liniami zabudowy, z ograniczeniami Rozdziału 5 i przepisami szczególnymi;
 - b) zastosowanie ciemnego koloru w pokryciach dachów budynków i wiat, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 2) ustala się:
 - a) wysokość budynków i wiat do 20,0 m;
 - b) wysokość budowli do 49,0 m;
- 3) dopuszcza się:
 - a) na dachach obiektów, z zachowaniem warunków pkt. 2, montowanie urządzeń o wysokości łącznie z konstrukcją nie przekraczającej 3,0 m;
 - b) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, takich jak:
 - dodatkowe kondygnacje podziemne, w tym parkingi i garaże;
 - powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe;
 - parkingi i garaże;
 - budynki: portierni, ochrony, dozoru, socjalne i biurowe, zaplecza dla obiektów przemysłowych i z dopuszczalną funkcją usługową jeśli nie jest to sprzeczne z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
 - panele słoneczne i kolektory, w tym naziemne, w zakresach ustalonych planem (§10 ust. 6 pkt. 2);
 - zieleń;
 - podjazdy, schody, rampy, tarasy, wiaty, altany, zadaszenia, ogrodzenia, miejsca na odpady, obiekty małej architektury;

- obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną;
- 4) w przypadku łącznego zagospodarowania sąsiadujących działek budowlanych stanowiących jedną nieruchomość gruntową dopuszcza się lokalizację zabudowy i wiat na wspólnej granicy tych działek.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 6. 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 lokalizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji i obiektów im towarzyszących;
- 3) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni nieutwardzonych i niezabudowanych;
- 5) w zakresie pokrycia dachów dopuszcza się zieleni ekstensywną.

2. 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.

3. 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.

4. 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) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami związanej z istniejącą i planowaną działalnością, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie ochrony przed hałasem - na terenie P/U w obiektach świadczących usługi hotelarskie określone §2 pkt. 6 lit. g podlegające ochronie akustycznej, obowiązują przepisy odrębne.

6. 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.

7. Obowiązuje ograniczenie oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń planu do nie powodującego przekroczenia standardów jakości środowiska (w tym z zakresu emisji zanieczyszczeń

powietrza, pól elektromagnetycznych, hałasu), określonych przepisami odrębnymi, poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny.

8. Obszar planu obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: „Świebodzin - Wolsztyn” nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r. ważna do dnia 12.10.2046 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż, na terenie której dopuszcza się prowadzenie badań geofizycznych i wierceń oraz budowę gazociągów od nowopowstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§7. 1. Obowiązują 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 drogi.

2. Ustala się minimalne powierzchnie i szerokości frontów wydzielanych działek 30,0 m² i 5,0 m.

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

4. W granicach planu nie występują obszary wymagające przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości.

5. Ustala się kąt położenia granic działek:

- 1) terenu **P** do granicy zachodniej (pasa drogi gminnej poza granicami planu) na $90^0 \pm 5^0$;
- 2) terenów **P/U** oraz **E** do granicy drogi KDW na $90^0 \pm 5^0$.

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych określają szczegółowe ustalenia dla terenów.

Rozdział 5

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

§8. 1. Obowiązuje na oznaczonym fragmencie terenu P/U zakaz lokalizacji ujęć wody zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Obowiązuje na znaczonych fragmentach terenów P i P/U, przy wschodniej granicy (z lasem gospodarczym położonym poza granicami planu), o szerokości 4,0 m zakaz lokalizacji zabudowy według przepisów szczególnych.

Rozdział 6

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

- 1) urządzenia zaplecza budów w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;
- 2) uprawy szkółkarskie.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. 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 zachowanie stref technicznych od elementów uzbrojenia, budowli i elementów zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi i ustaleniami planu.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) obowiązuje odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacyjnego z oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną poza obszarem planu, po spełnieniu parametrów określonych przepisami szczególnymi;
- 2) dopuszcza się, do czasu budowy systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych;
- 3) obowiązuje podczyszczanie ścieków przemysłowych w miejscu ich wytwarzania przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego według przepisów szczególnych.

5. W zakresie wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych;
- 2) obowiązuje odprowadzenie wód z placów manewrowych, parkingów i innych powierzchni utwardzonych, po podczyszczeniu ze związków ropopochodnych lub innych substancji toksycznych na działce inwestora, do sieci kanalizacyjnej, gruntu lub wód powierzchniowych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie wód z połaci dachowych do gruntu;
 - b) zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora;
 - c) budowę podziemnych zbiorników przetrzymujących oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody do kanalizacji.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) obowiązuje zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej:
 - a) ze stacji transformatorowych: planowanej w granicach planu (15/0,4kV) i istniejącej poza granicami planu;
 - b) z sieci i urządzeń o dopuszczonym dowolnym usytuowaniu na terenie planu lecz nie ograniczającym możliwości zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem;
- 2) dopuszcza się instalowanie systemów fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW.

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 do nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach szczególnych;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie energii cieplnej powstałej w źródłach zlokalizowanych w obszarze planu: w procesach technologicznych oraz słonecznych systemach grzewczych o mocy 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 tej sieci.

10. W zakresie komunikacji obowiązują:

- 1) powiązania, przez drogę wewnętrzną KDW i drogę gminną (poza granicą zachodnią planu) z układem zewnętrznym tj. z drogą krajową;
- 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 i handlu hurtowego;
 - b) 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej innej, niż powyżej określona, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - c) 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni zabudowy produkcyjnej lecz nie mniej niż 5 miejsc;
 - d) 1 miejsce dla każde dwa pokoje noclegowe w obiektach świadczących usługi hotelarskie;
- 3) zapewnienie miejsc przeznaczonych 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, ustaleniami planu i obsługę z sieci teletechnicznych.

Rozdział 8

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

§ 11.1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem P o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym obiekty przemysłowe (produkcyjne), składy, magazyny i bazy;
- 2) uzupełniającą infrastrukturą techniczną.

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

- 1) zakazuje się na otwartej przestrzeni lokalizowania materiałów na wysokość powyżej 6,0 m oraz lokalizowania materiałów pyłących;
- 2) zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkalnych;
- 3) obowiązują ustalone w rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) 4,0 m od drogi KDW;
 - b) 6,0 m od granicy zachodniej z drogą gminną (poza granicą planu).

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,1;
 - b) maksymalny 1,5;
- 4) wymiar frontu budynku określany indywidualnie;
- 5) układ najdłuższego odcinka kalenicy dachu do granicy zachodniej prostopadły lub równoległy;
- 6) w zakresie geometrii dachów:

- a) dachy płaskie;
- b) dachy spadziste - o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- c) jedno lub wielospadowe;
- d) łukowe;
- e) strukturalne;
- 7) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek 3000 m² i 60,0 m.

4. Obsługa komunikacyjna obowiązuje z drogi KDW oraz gminnej (poza granicą planu).

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

- 1) podstawowym obiekty przemysłowe (produkcyjne), składy, magazyny oraz usługowe;
- 2) uzupełniającym infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania na otwartej przestrzeni materiałów na wysokość powyżej 2,0 m oraz składowania materiałów pyłących;
- 2) w ramach jednej nieruchomości dopuszcza się realizowanie wybranych przeznaczeń podstawowych w dowolnych proporcjach z zastosowaniem środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomów ustalonych w przepisach szczególnych bądź zwiększających odporność budynków usługowych na te zagrożenia i uciążliwości wg przepisów odrębnych.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 18%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,1;
 - b) maksymalny 1,5;
- 4) wymiar frontu budynku określany indywidualnie;
- 5) układ najdłuższego odcinka kalenicy dachu do granicy zachodniej prostopadły lub równoległy;
- 6) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie;
 - b) dachy spadziste - o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
 - c) jedno lub wielospadowe;
- 7) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek 1500 m² i 40,0 m.

4. Obsługa komunikacyjna obowiązuje z drogi KDW.

§13. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem E o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym stacja elektroenergetyczna (kontenerowa lub słupowa);
- 2) uzupełniającym zieleni.

2. Ustala się parametry:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 65%;
- 2) wysokość stacji kontenerowej do 5,0 m;
- 3) dach stacji kontenerowej dwuspadowy lub płaski;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanej działki 30 m² i 5,0 m.

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

§14. 1. Wyznacza się teren KDW o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym droga wewnętrzna;
- 2) uzupełniającym infrastruktura techniczna.

2. Ustala się:

- 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 2) nawierzchnię jak drogi twardej w myśl przepisów odrębnych;
- 3) drogę jednojezdniową, dwukierunkową;
- 4) zakaz realizacji zabudowy, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów służących obsłudze komunikacji.

3. Dopuszcza się:

- 1) sieciowe systemy infrastruktury technicznej, oświetlenie oraz zielen w przepisów szczególnych;
- 2) drogę w formie ciągu pieszo - jezdni;
- 3) miejsca postojowe.

Rozdział 9

Przepisy końcowe.

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

§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.

.....

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenu położonego w obrębie Lutol Suchy gmina Trzciel ZAŁĄCZNIK NR 1 do Uchwały Nr XLIII/341/2018 Rady Miejskiej w Trzciel z dnia 5 lipca 2018 r.

Mapa Sytuacyjno-Wysokościowa
Do celów opiniodawczych
Gmina Trzciel
Obręb Lutol Suchy
Skala 1:1000

Przebieg linii, zgodność z trzaskami państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	STAROSTA MIEDZYRZECKI
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	GN.6642.7801
Nazwa materiału zasobu	GN.6642.7801
Właściciel ewidencyjny materiału zasobu	GN.6642.7801
Data wykonania kopii	3-8-2018
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	mgr inż. Sebastian Gwóźdź

STAROSTWO POWIATOWE
Miedzyrzecz
ul. Przemysłowa 2
66-300 MIEDZYRZECZ
tel. 95 742 84 10

Skala 1:1000

0 20 40 100 m

LEGENDA

Ustalenia planu

- granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wielkości wymiarowe

Symbole przeznaczenia terenów

- P** obiekty przemysłowe (produkcyjne), składy, magazyny i bazy, uzupełniająco infrastruktura techniczna
- P/U** obiekty przemysłowe (produkcyjne), składy, magazyny oraz usługowe, uzupełniająco infrastruktura techniczna
- E** stacja elektroenergetyczna (kontenerowa lub słupowa), uzupełniająco zielen
- KDW** droga wewnętrzna, uzupełniająco infrastruktura techniczna

Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

- teren objęty zakazem lokalizacji ujęcia wody
- teren objęty zakazem zabudowy przy granicy z lasem

Oznaczenia informacyjne

- droga gminna (poza planem)
- teren lasów (poza planem)
- teren usług (poza planem)

Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciel



granice mpzp

główny proj. mgr inż. arch. Barbara Witosławska

ZAŁĄCZNIK NR 2
do Uchwały Nr XLIII / 341 / 2018
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 5 lipca 2018 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Lutol Suchy

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 XLIII / 341 / 2018
Rady Miejskiej w Trzcielu
z dnia 5 lipca 2018 r.

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

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. 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 do uchwały Rady Miejskiej w Trzcielu w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Lutol Suchy.

Zgodnie z podjętą uchwałą Rady Miejskiej w Trzcielu Nr XXXIII/ 249 /2017 z dnia 5 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenu położonego w obrębie Lutol Suchy przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu graniczącego:

- od zachodu z drogą gminną;
- od północy z terenami rolniczymi;
- od południa z terenem usługowym (*warsztat remontowo naprawczy, stacja LUKOIL*) i terenami rolniczymi;
- od wschodu z terenami rolniczymi i lasem gospodarczym.

Przedmiotem ustaleń planu są tereny przemysłu, składów (P), przemysłu z dopuszczeniem usług (P/U) oraz tereny infrastruktury technicznej (E) i komunikacji KDW.

Przeznaczenie terenu P:

- podstawowe - przetwórstwo przemysłowe, składy i magazyny,
- uzupełniające - infrastruktura techniczna,

przeznaczenie terenu P/U:

- podstawowe - przetwórstwo przemysłowe, składy i magazyny, usługi;
- uzupełniające - infrastruktura techniczna;

przeznaczenie terenu E:

- podstawowe - stacja elektroenergetyczna;
- uzupełniające zieleni,

przeznaczenie terenu KDW:

- podstawowe - droga wewnętrzna;
- uzupełniające - infrastruktura techniczna.

Obszar planu obejmuje powierzchnię 4,3 ha w granicach działek o numerach ewidencyjnych 269, 271/2, 272/2. Teren obecnie jest użytkowany rolniczo i nie jest zabudowany.

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). W projekcie planu uwzględniono poniższe zagadnienia.

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

Kompozycja układu funkcjonalno-przestrzennego opiera się na założeniu:

- umieszczenia nowej zabudowy jako kontynuacji istniejącej (oprócz fragmentu nieobjętego planem - ugorującego terenu rolniczego, który został oddzielony od centralnego obszaru pod przemysłowe funkcje planowaną drogą wewnętrzną);
- wprowadzenia funkcji przemysłowej w terenie centralnym (obszar P) ze składami, bazami i magazynami;
- zapewnienia na terenie P/U, graniczącym z terenami obecnie zainwestowanymi, oprócz funkcji przemysłowej, również usługowej, w tym związanej z obsługą trasy komunikacyjnej (świadczenia usług noclegowych) oraz ustalenie mniejszej intensywności zabudowy niż na terenie P,
- rozdzielenia obu terenów drogą wewnętrzną.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Charakterystyczną cechą obszaru jest jego położenie, w znacznej odległości od historycznych założeń ruralistycznych. Teren nie tylko znajduje się daleko od zabytkowych obiektów chronionych, ale również, przesłonięty jest ścianami lasu gospodarczego oraz obiektami związanymi z obsługą drogi krajowej (położonymi bezpośrednio przy tej drodze i poza granicami planu). Teren objęty planem jest mało widoczny z terenów publicznych (dróg i kolei) pomimo niewielkich odległości od nich. Planowana zabudowa, w mniejszym stopniu będzie miała wpływ na krajobraz niż wcześniejsze realizacje (graniczące z planem).

Zasadnicze znaczenie dla tego fragmentu gminy będzie jakość rozwiązań architektonicznych. Powyższym celom mają służyć również ustalenia planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, odnoszące się do: lokalizacji budynków (nieprzekraczalne linie zabudowy

na rysunku planu), geometrii dachów, maksymalnej wysokości budynków, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy (gdzie ustalona wysokość wskaźnika dotyczy powierzchni całkowitej budynków tj. zarówno kondygnacji nadziemnych jak i podziemnych), minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy. W projekcie wprowadzono dla zabudowy wymóg nieprzekraczalnej wysokości 20 m dla budynków i wiat, oraz 49 m dla budowli.

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

W granicach planu nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i grunty leśne, objęte ochroną prawną z mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych wymagające uzyskania zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze lub nieleśne. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zostały ustalone w § 6 uchwały. Plan uwzględnia środowiskowe uwarunkowania, które umożliwiają ustalenie jako podstawowej przemysłowej funkcji terenów i we fragmencie dopuszczanej usługowej. Kierując się potrzebą zapewnienia korzystnych warunków rozwoju dla zabudowy usługowej oraz ze względu na ład przestrzenny w projekcie zakazano: lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z listą niezbędnych wyjątków, planowanego zagospodarowania) oraz lokalizacji składowisk odpadów i zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, przeładunkiem, przetwarzaniem odpadów.

Wprowadzone zostały 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. Ograniczono wprowadzanie obiektów wymagających ochrony akustycznej i określono dla nich obowiązek zabezpieczenia przed hałasem.

4) Nie występują w obszarze planu zagadnienia związane z ochroną wartości kulturowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi, ochrona dotyczy znalezisk noszących cechy zabytku. Również zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa nie stanowi obiektów dóbr kultury współczesnej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia na podstawie materiałów przekazanych przez organy opiniujące i uzgadniające projekt, w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w planie w § 4 zawarto stwierdzenie, że na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ powyższe zagrożenia nie występują. W trakcie prowadzonej procedury planistycznej, uzyskano pozytywne uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniane są przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, z mocy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane wraz aktami wykonawczymi do tej ustawy. W projekcie w § 10 zawarto ustalenia odnośnie konieczności zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie terenów usługowych i wytwórczych, dostępność komunikacyjną, skomunikowanie transportem zbiorowym (stacja kolejowa Lutol Suchy znajduje się 200 m od granic planu) i możliwości wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej (w związku z zapewnieniem zaopatrzenia terenów obecnie zabudowanych i zabudowywanych w otoczeniu) stwarzają korzystne warunki dla rozwoju. Czynnikiem obniżającym walory terenu jest obecnie brak odpowiedniego zjazdu w powiązaniu komunikacyjnym z drogą krajową.

7) prawo własności:

Zapewniono ochronę części terenów niezabudowywanych (zlokalizowanych poza planem) przez odseparowanie ich od zabudowy przemysłowej terenem drogi wewnętrznej i ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Przy granicy z terenem zabudowanym dopuszczono przeznaczenie zbliżone do istniejącego (obsługa pasażerów i pojazdów).

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, projekt został przedłożony do uzgodnienia Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu, Oddziałowi Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Komendzie Wojewódzkiej Policji, Urzędowi Lotnictwa Cywilnego.

9) potrzeby interesu publicznego:

W obszarze planu z uwagi na jego specyfikę i stan własności nie występują wymienione potrzeby. Ewentualna potrzeba wydzielenia dróg publicznych może być związana z innymi (poza granicami niniejszego planu) dodatkowymi terenami inwestycyjnymi.

10) Obsługę terenów zapewniono z uwzględnieniem istniejącej drogi gminnej (poza planem). Połączenia z wymienioną drogą gminną realizuje też droga wewnętrzna KDW wyznaczona planem. Droga gminna powiązana jest z drogą krajową (nr 92) i wymaga z uwagi na obecne wykorzystanie przebudowy zjazdu w trybie odrębnej procedury i przepisów szczególnych.

11) Zapewniono udział społeczeństwa z zachowaniem jawności i przejrzystości w procedurze planistycznej, w tym również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej na etapie zbierania wniosków. Informację o podjęciu przez Radę Miejską w Trzcielu uchwały inicjującej procedurę planistyczną w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Lutolu Suchym podano do publicznej wiadomości w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu, ogłoszenia na stronie internetowej gminy, ogłoszenia prasowego ze wskazaniem, miejsca i terminu składania wniosków do planu.

Jednocześnie w tym samym ogłoszeniu poinformowano o przystąpieniu do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do ww. projektu planu zgodnie z wymogami 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. W określonym w ogłoszeniu czasie do obszaru objętym planem wpłynął jeden wniosek. Dwa pozostałe złożone po terminie dotyczyły również ustalenia funkcji przemysłowych, składów i magazynów i we fragmencie terenu usług.

W trakcie dalszych etapach sporządzania planu tj. w okresie prowadzonych uzgodnień i podania do publicznego wglądu zapewnione zostały warunki dla udziału społeczeństwa. 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapewniono również warunki do gromadzenia wnoszonych do dokumentów uwag i wniosków. Zapewniono warunki do przeprowadzenia dyskusji publicznej wraz z powiadomieniem w ogłoszeniach i obwieszczeniach miejsca i terminu jej przeprowadzenia.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Prowadzone procedury zachowują wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących. Dokumentacja prac planistycznych, poświadczająca wykonywanie czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest opracowywana stosownie do wymogów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Możliwość i warunki prowadzenia właściwej gospodarki z zakresu zaopatrzenia w wodę zapewniają ustalenia zawarte w § 10 wraz warunkami dopuszczenia w przeznaczeniu każdego terenu w obszarze objętym planem lokalizacji infrastruktury technicznej.

Ad. ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, kierowano się dążeniem do kreowania ładu przestrzennego, minimalizowania konfliktów funkcjonalno – przestrzennych, zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenów, spełnienia wymogów ochrony środowiska oraz zapewnienia interesu publicznego przy możliwie minimalnej ingerencji w interes prywatny.

Ad. ust. 4 - (oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią):

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

- 1) wykorzystanie istniejącego systemu komunikacyjnego (drogi krajowej zlokalizowanej 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). W otoczeniu obszaru planu oprócz istniejącej drogi publicznej zlokalizowana jest linia kolejowa ze stacją, co również gwarantuje dobrą dostępność komunikacyjną. Budowa zjazdu publicznego z drogi nr 92 (poza planem) ma uczynić bezpieczniejszym obecny zjazd nieformalnie użytkowany obecnie jako publiczny,
- 2) położenie na ciągu istniejących tras autobusowych oraz w sąsiedztwie dworca trakeji kolejowej może umożliwić wykorzystanie transportu publicznego jako środka transportu (również w celu powiązania filii zakładu przemysłowego),
- 3) położenie w sąsiedztwie terenów działalności gospodarczej i terenów planowanych pod taką działalność,
- 4) możliwości wykorzystania istniejących i planowanych systemów uzbrojenia technicznego, które będą sukcesywnie doprowadzone do istniejącej i planowanej zabudowy na obszarze sąsiadującym z 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 obiektów istniejących. Sporządzany projekt planu realizuje zatem ustalenia przyjęte w aktualnym dokumencie strategicznym spełniając warunek jego zgodności, według art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie projekt ustalając zasady zagospodarowania i przeznaczenia terenu oraz zasady kształtowania zabudowy uwzględnił zasady studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, o których mowa art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy, przedstawiany 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 powinien spowodować zgłoszenia roszczeń wynikających ze skutków odszkodowawczych wobec Gminy z tytułu utraty wartości nieruchomości. Koszty inwestycji infrastrukturalnych wystąpią po okresie objętym prognozą (budowy systemów grupowego zaopatrzenia w wodę i kanalizacyjnego).

Plan powoduje koszty związane z ustawowym obowiązkiem realizacji nowej infrastruktury gminnej (wodociągi, sieć kanalizacji sanitarnej, deszczowej) na odcinku około 100 m, okres realizacji sieci zależy od wieloletnich planów inwestycyjnych oraz sytuacji finansowej Gminy Trzciel.

W długim okresie czasu, inwestycja gminy zostanie zrekompensowana przyrostem dochodów z tytułu podatków od nieruchomości (gruntów i budynków) z obszaru objętego planem miejscowym. Ponadto po realizacji inwestycji Gmina może uzyskać dochód z opłaty adiacenckiej z tytułu realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Plan zwiększy możliwości inwestycyjne obszaru dotychczas wykorzystywanego rolniczo, zatem korzystnie wpływa na wartość nieruchomości. Należy spodziewać się, wzrostu dochodów dla Gminy z tytułu przyrostu podatków od gruntów i budynków związanych z działalnością gospodarczą na terenach P i P/U.

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. (zm. uchwałą Rady Miejskiej w Trzciel u 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, co zostało uchwalone w Uchwale Nr XLIII / 341 / 2018 Rady Miejskiej w Trzciel u z dnia 5 lipca 2018 r.

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