

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sikorskiego, Kolejowej, Składowej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz uchwały Nr VI/46/19 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sikorskiego, Kolejowej, Składowej Rada Miejska Trzcianki uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sikorskiego, Kolejowej, Składowej po stwierdzeniu, że nienarusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Trzcianki Nr XLIX/324/13 z dnia 11 lipca 2013 r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sikorskiego, Kolejowej, Składowej - stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sikorskiego, Kolejowej, Składowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik Nr 3;

- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie GML - stanowiący załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Trzcianki;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu, uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;
- 7) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
- 9) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy budynku oraz zabudowy terenu z wyłączeniem małej architektury, ogrodzeń, dojazdów i dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 11) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana główna elewacja budynku, przed którą

mogą być wysunięte okapy, wykusze, ryzality oraz schody, na odcinku nie większym niż szerokość 30% elewacji usytuowanej na tej linii, na odległość nie większą niż 1,0 m;

12) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej;

13) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość. Pojęcie „przestrzeni publicznej” należy traktować jako przeciwstawne w stosunku do pojęcia „przestrzeni prywatnej” i nietożsame z „obszarem przestrzeni publicznej”.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) strefy ochronne od istniejących linii elektroenergetycznych SN;
- 7) wymiarowanie w metrach;
- 8) obiekty w Gminnej Ewidencji Zabytków.

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.

3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 24, 25 odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

DZIAŁ II.

Przeznaczenie terenów

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem – MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – MWU;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – MNU;
- 4) tereny usług i produkcji, oznaczone na rysunku symbolem – PU;
- 5) tereny usług, oznaczone na rysunku symbolem – U;
- 6) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku symbolem – EE;
- 7) teren infrastruktury technicznej telekomunikacji, oznaczony na rysunku symbolem – TT;
- 8) teren kolejowy, oznaczony na rysunku symbolem – KK;
- 9) tereny parkingów, oznaczone na rysunku symbolem – KP;
- 10) tereny zieleni, oznaczone na rysunku symbolem – ZN;
- 11) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku symbolem – ZI;
- 12) teren drogi głównej publicznej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku symbolem – KDGP;
- 13) tereny dróg lokalnych publicznych, oznaczone na rysunku symbolem – KDL;
- 14) tereny dróg dojazdowych publicznych, oznaczone na rysunku symbolem – KDD;
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolem – KDW.

DZIAŁ III.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować, poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą, w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-23, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

DZIAŁ IV.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu należy realizować, poprzez prawo wycinki zadrzewień i zakrzewień uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych związanych z realizacją ustaleń niniejszej uchwały, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem MW, ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio, jak dla terenów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem MWU, MNU oraz U 1 i U 4, ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

DZIAŁ V.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem występuje istniejąca zabudowa historyczna znajdująca się w Gminnej Ewidencji Zabytków: budynek dworca kolejowego w obrębie terenu U1, budynek gospodarczy murowany w obrębie terenu U 2, budynek nastawni I oraz budynek nastawni II w obrębie terenu KK, budynek mieszkalny i budynek gospodarczy w obrębie terenu MWU 1, budynek mieszkalny w obrębie terenu MWU 2, budynek mieszkalny w obrębie terenu MWU 3, budynek mieszkalny w obrębie terenu MNU 2, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

2. Obowiązek zachowania formy architektonicznej istniejącej, historycznej zabudowy ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków, ze szczególnym uwzględnieniem kształtu i kompozycji otworów okiennych i drzwiowych, oryginalnych podziałów stolarki otworowej, użytych materiałów wykończenia elewacji, kształtu dachu i rodzaju dachówki.

3. Na terenach U 1, U 2, MWU 1, MWU 2, MWU 3 oraz MNU 2, z uwagi na sąsiedztwo budynków historycznych, nowo wznoszone budynki powinny być dostosowane do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, układu dachu i kierunku kalenicy.

4. Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne.

DZIAŁ VI.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią: droga główna publiczna ruchu przyspieszonego (KDGP), drogi lokalne publiczne (KDL) oraz drogi dojazdowe publiczne (KDD).

2. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

DZIAŁ VII.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 22,0 m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 90°;
- 3) minimalne powierzchnie działek 1500 m².

4. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczonych pod komunikację wewnętrzną oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

DZIAŁ VIII.

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

§ 10. 1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. Na rysunku planu oznaczono strefy ochronne od istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) o szerokości 7,0 m od osi tej linii w obrębie której, ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Dla budynków istniejących położonych poza liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, ustala się możliwość ich remontu i przebudowy z jednoczesnym zakazem rozbudowy i nadbudowy.

DZIAŁ IX.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

DZIAŁ X.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12. 1. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ujawnia się, co następuje:

- 1) cały obszar objęty planem jest położony w obrębie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 127 „Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie”;
- 2) część obszaru objętego planem jest położony w obrębie udokumentowanego złoża węgla brunatnego WB 450 „Trzcianka”;
- 3) tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu w obrębie planu stanowią część terenu komunikacji kolejowej KK, dla którego obowiązują ustalenia §20,
- 4) część obszaru objętego planem jest położona w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych nr ewid. 30 02 074 00002 dla którego w przypadku przeznaczenia pod zabudowę obowiązuje konieczność przeprowadzenia badań geologiczno-inżynierskich i obliczeń stateczności.

2. Na rysunku planu oznaczono:

- a) granice terenów zamkniętych położonych w granicach opracowania planu,
- b) granice strefy ochronnej od terenów zamkniętych w odległości 10 m od granic terenów zamkniętych obszaru kolejowego oraz 20 m od osi skrajnego toru.
- c) granice terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

3. Przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenów winien uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

4. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

DZIAŁ XI.

Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe biurowe, wbudowane do maks. 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 3) prawo do lokalizacji jednego nowego wolno stojącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz jednego nowego wolno stojącego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 4) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze pod dachem wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych $35^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 5) wysokość okapu budynku mieszkalnego maksymalnie 7,5 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 13,0 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli 6,0 m od poziomu terenu;
- 7) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie wysokość 6,0 m do kalenicy;
- 8) dla budynków gospodarczych i garażowych krycie dachem symetrycznie dwu i wielospadowym, o kącie nachylenia połaci jak dla budynku mieszkalnego;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 2 pkt 12, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 2 pkt 12, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 11) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 12) lokalizację minimalnie 1 stanowiska parkingowego łącznie na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie działki budowlanej oraz minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każde 50 m² powierzchni usług w obrębie parkingu otwartego na terenie działki budowlanej;
- 13) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MWU 1, MWU 2, MWU 3, MWU 4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe (hotelowe, biurowe itp.), wbudowane do maks. 49% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 3) prawo zachowania i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych bez prawa ich rozbudowy i nadbudowy,
- 4) prawo realizacji jednego wolno stojącego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 5) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze pod dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 35° – 45°;
- 6) dla istniejącego budynku parterowego, krytego dachem płaskim, położonego w obrębie terenu MWU 2 prawo przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z jednoczesnym obowiązkiem krycia dachem dwuspadowym o wysokości okapu maksymalnie 4,0 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 12,0 m;
- 7) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalną wysokość 6,0 m do kalenicy;
- 8) dla budowli maksymalną wysokość 6,0 m od poziomemu terenu;

- 9) dla budynków gospodarczych i garażowych krycie dachem symetrycznie dwu i wielospadowym, o kącie nachylenia połaci jak dla budynku mieszkalnego;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2; rozumiany, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 2 pkt 12, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35; rozumiany, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 2 pkt 12, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 13) lokalizację minimalnie 1 stanowiska parkingowego łącznie na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie działki budowlanej oraz minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każde 50 m² powierzchni usług w obrębie parkingu otwartego na terenie działki budowlanej;
- 14) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 15) dla istniejących budynków, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU 1, MNU 2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe (hotelowe, biurowe itp.), wbudowane lub wolnostojące do maks. 45% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 3) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku mieszkalno – usługowego oraz jednego wolno stojącego budynku usługowego, gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej;

- 4) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze pod dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych $35^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 5) wysokość budynku mieszkalnego do okapu maksymalnie 4,0 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 10,0 m;
- 6) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych maksymalną wysokość 6,0 m do kalenicy;
- 7) dla budowli maksymalną wysokość 6,0 m od poziomu terenu;
- 8) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych krycie dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci $15^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2; rozumiany, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 2 pkt 12, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35; rozumiany, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 2 pkt 12, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 12) lokalizację minimalnie 1 stanowiska parkingowego łącznie na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie działki budowlanej oraz minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każde 50 m² powierzchni usług w obrębie działki budowlanej;
- 13) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 14) dla istniejącego budynku, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

§ 16. Dla terenów produkcji i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **PU 1, PU 2, PU 3, PU 4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, tereny składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, handel;

- 3) maksymalną wysokość budynku III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe pod dachem płaskim lub dwu i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych maksymalnie 45°;
- 4) wysokość okapu maksymalnie 12,0 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 15,0 m od poziomu terenu;
- 5) dla budowli maksymalną wysokość 15,0 m od poziomu terenu;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01; rozumiany, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 2 pkt 12, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7; rozumiany, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 2 pkt 12, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 15%;
- 9) lokalizację minimalnie 1 stanowiska parkingowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku lub minimalnie 3 miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych;
- 10) realizację miejsc parkingowych w obrębie budynków garażowych lub w obrębie parkingu otwartego na terenie działki budowlanej;
- 11) dopuszczenie realizacji dojazdów;
- 12) dopuszczenie realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 13) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych oraz innych obiektów infrastruktury technicznej na działkach o wielkości minimalnie 25 m².

§ 17. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami U 1, U 2, U 3, U 4, U 5, U 6, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, handel;
- 2) przeznaczenie podstawowe dla terenu U 1: funkcja dworca kolejowego, centrum obsługi ruchu komunikacyjnego kolejowego, autobusowego i samochodowego, parkingi;

- 3) przeznaczenie podstawowe dla terenów U3 i U6: stacje paliw;
- 4) przeznaczenie dopuszczalne dla terenów U1 i U4: wbudowana funkcja mieszkalna o nie więcej niż 49% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) maksymalną wysokość budynku dla terenu U1 - III kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 6) maksymalną wysokość budynku dla terenów U2, U3, U4, U5, U6 - II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 7) dach płaski lub dwu i wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych maksymalnie 45°;
- 8) wysokość okapu maksymalnie 4,5 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 10,0 m od poziomu terenu;
- 9) maksymalną wysokość budowli 10,0 m od poziomu terenu;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01; rozumiany, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 2 pkt 12, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7; rozumiany, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 2 pkt 12, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 15%;
- 13) lokalizację minimalnie 1 stanowiska parkingowego na każde 200 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 14) realizację miejsc parkingowych w obrębie budynków garażowych lub w obrębie parkingu otwartego na terenie działki budowlanej;
- 15) dopuszczenie realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 16) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych oraz innych obiektów infrastruktury technicznej na działkach o wielkości minimalnie 25 m²;

17) dla istniejących budynków, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

§ 18. Dla terenów infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **EE 1, EE 2, EE 3, EE 4**, ustala się:

- 1) prawo przebudowy i rozbudowy obiektu wolnostojącej stacji transformatorowej;
- 2) gabaryty stacji transformatorowej:
 - a) maksymalną wysokość 3,0 m,
 - b) przykrycie dachem płaskim;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 2 pkt 12, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,05;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 2 pkt 12, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,8;
- 5) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 5%;
- 6) możliwość realizacji infrastruktury technicznej.

§ 19. Dla terenu infrastruktury technicznej telekomunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **TT**, ustala się:

- 1) prawo realizacji wolno stojących kontenerowych obiektów telekomunikacyjnych;
- 2) prawo do modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej stacji bazowej telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalną wysokość masztów 49,0 m ponad poziom terenu;
- 4) dla kontenerowych obiektów telekomunikacyjnych maksymalną wysokość 4,0 m ponad poziom terenu, dach płaski;

- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,2; rozumiany, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 2 pkt 12, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5; rozumiany, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 2 pkt 12, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%;
- 8) możliwość realizacji dojazdów i infrastruktury technicznej.

§ 20. Dla terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów na cele dróg kolejowych;
- 2) dopuszczenie realizacji przejść podziemnych, peronów oraz wiat peronowych;
- 3) zakaz realizacji nowej zabudowy kubaturowej z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej związanych z funkcją węzła kolejowego;
- 4) zachowanie istniejących budynków nastawni, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 5) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 2%;
- 6) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 7) dla istniejących budynków, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

§ 21. Dla terenów parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KP 1**, **KP 2**, **KP 3**, ustala się:

- 1) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej z prawem realizacji wiat o wysokości maksymalnie 4,5 m;

- 3) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 5%.

§ 22. Dla terenów zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZN 1, ZN 2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja ścieżek pieszych i rowerowych;
- 3) dla terenu **ZN 1**, minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 80%;
- 4) dla terenu **ZN 2**, minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%;
- 5) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych oraz innych obiektów infrastruktury technicznej na działkach o minimalnej wielkości 25 m²;
- 7) dla terenu **ZN 2** dopuszczenie realizacji miejsc postojowych i dojazdów.

§ 23. Dla terenu zieleni izolacyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni;
- 2) obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjno – ochronnej o składzie gatunkowym odpowiadającym miejscowym warunkom siedliskowym;
- 3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

DZIAŁ XII.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca

przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§ 24. 1. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, stanowią: droga publiczna główna ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDGP**, drogi publiczne lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**, drogi publiczne dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Dla terenu drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego **KDGP**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów dróg lokalnych publicznych dojazdowych **KDL 1** i **KDL 2**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów dróg publicznych dojazdowych **KDD 1** i **KDD 2**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

5. Dla terenów dróg wewnętrznych **KDW 1, KDW 2, KDW 3 i KDW 4**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

§ 25. Na obszarze objętym planem, ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;
- 4) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zasilenie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów;
- 8) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;

- 9) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej oraz do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika;
- 11) odprowadzenie ścieków przemysłowych po uprzednim podczyszczeniu i komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) możliwość realizacji lokalnego, zakładowego systemu kanalizacji sanitarnej z własną oczyszczalnią ścieków;
- 13) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 14) do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa płynne i gazowe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności;
- 15) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 16) zagospodarowanie odpadów powstających na terenie objętym planem, nastąpi poprzez komunalny system odbioru odpadów, uwzględniający ich selektywną zbiórkę, z zastosowaniem przepisów odrębnych.

DZIAŁ XIII.

Przepisy końcowe

§ 26. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę – 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcianki.

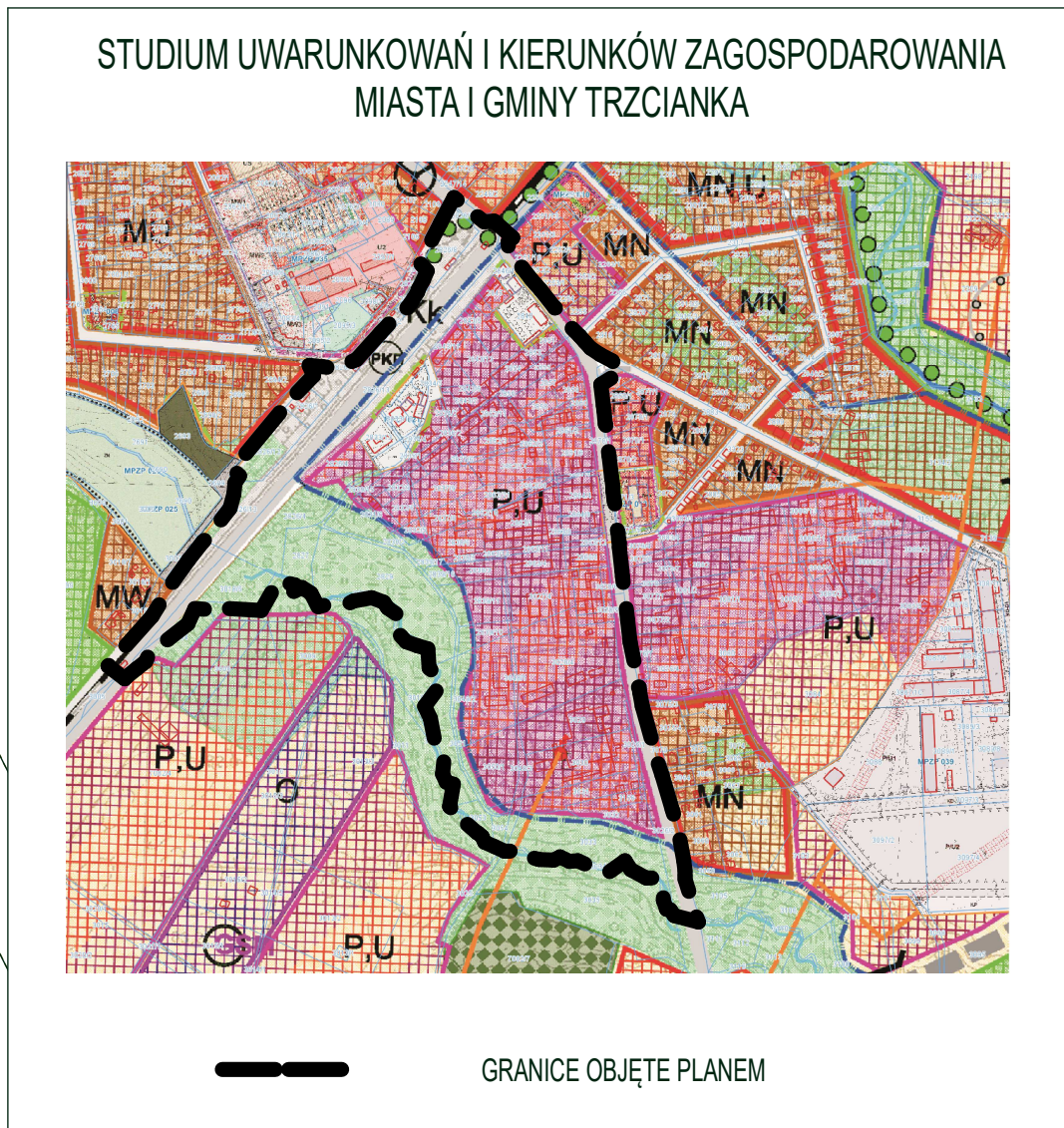
§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TRZCIANKI W REJONIE ULIC: SIKORSKIEGO, KOLEJOWEJ, SKŁADOWEJ

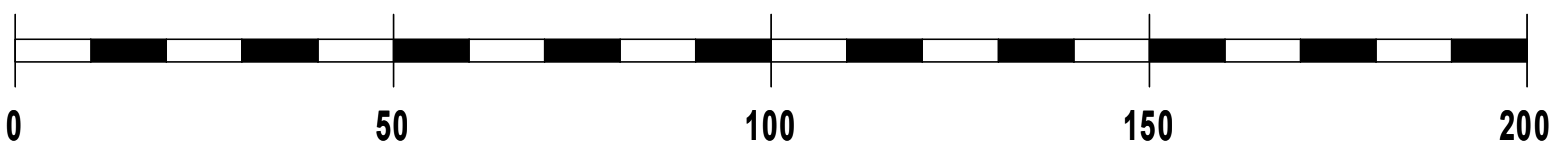
RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR / 2021
RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI
Z DNIA 2021 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
POZ.
Z DNIA 2021 r.



CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY:
W OBRĘBIE UDOKUMENTOWANEGO GZWP NR 127
„SUBZBIORNIK ZŁOTÓW-PIŁA-STRZELCE KRAJENSKIE”



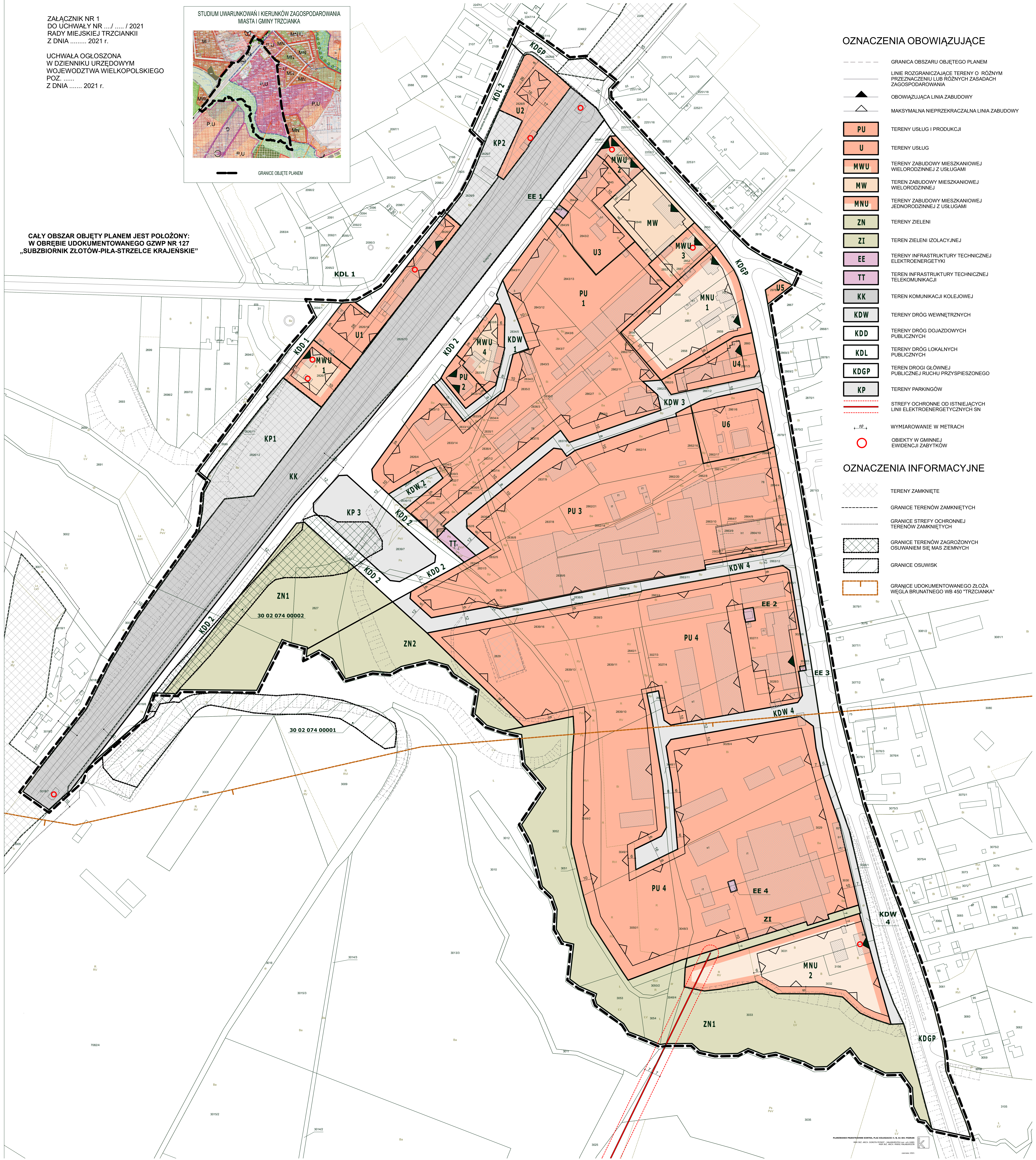
skala 1: 1000

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- MAKSYMALNA NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PU** TERENY USŁUG I PRODUKCJI
- U** TERENY USŁUG
- MWU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- MW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- ZN** TERENY ZIELENI
- ZI** TEREN ZIELENI ISOLACYJNEJ
- EE** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKI
- TT** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ TELEKOMUNIKACJI
- KK** TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDD** TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH PUBLICZNYCH
- KDL** TERENY DRÓG LOKALNYCH PUBLICZNYCH
- KDGP** TEREN DRÓGI GŁÓWNEJ PUBLICZNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KP** TERENY PARKINGÓW
- STREFY OCHRONNE OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN
- WYMIAROWANIE W METRACH
- OBIEKTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- TERENY ZAMKNIĘTE
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- GRANICE TERENÓW ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- GRANICE OSUWISK
- GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO WB 450 "TRZCIANKA"



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sikorskiego, Kolejowej, Składowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.),

Rada Miejska Trzcianki

nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sikorskiego, Kolejowej, Składowej.

UZASADNIENIE

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sikorskiego, Kolejowej, Składowej wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 21 lipca 2021 r. do 20 sierpnia 2021 r. Dnia 22 lipca 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do projektu planu były przyjmowane do dnia 10 września 2021 r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sikorskiego, Kolejowej, Składowej, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sikorskiego, Kolejowej, Składowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.),

Rada Miejska Trzcianki rozstrzyga, co następuje:

§1.1 Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sikorskiego, Kolejowej, Składowej wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji ścieków sanitarnych, kanalizacji deszczowej, instalacji oświetleniowej oraz budowa dróg.

2. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej gminy Trzcianka, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne gminy Trzcianka i właściwego zakładu branżowego.

§2. Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne gminy Trzcianka;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie GML

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.)

Rada Miejska Trzcianki

przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sikorskiego, Kolejowej, Składowej, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE
do projektu uchwały
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sikorskiego, Kolejowej, Składowej

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sikorskiego, Kolejowej, Składowej prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XVI/46/19 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sikorskiego, Kolejowej, Składowej, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

Obszar objęty opracowaniem planu zajmuje powierzchnię około 30 ha. Położony jest w południowej części miasta Trzcianki, w rejonie ulic: Sikorskiego, Kolejowej i Składowej. Od północy graniczy z drogą wojewódzką Nr 178, która przebiega w kierunku północno – wschodnim, od południa z ciekim wodnym, od zachodu z terenem kolejowym.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby przyspieszenia procesów inwestycyjnych planowanych przez liczne podmioty gospodarcze zlokalizowane na terenie objętym planem. Stworzy też możliwość ich rozwoju, poprzez zaoferowanie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sikorskiego, Kolejowej, Składowej nie naruszają zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka, przyjętego uchwałą Nr XLIX/324/13 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 11 lipca 2013 r. Z zawartych w studium kierunków zagospodarowania przestrzennego wynika, że przedmiotowy obszar przewidziany jest pod: tereny usług, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zieleni innej, teren drogi klasy głównej, teren kolei, stacje transformatorowe. Zgodnie ze studium w układzie przestrzennym gminy, miasto Trzcianka jest najważniejszym ośrodkiem gospodarczym o wiodącej funkcji produkcyjnej (przemysł, budownictwo, bazy i magazyny).

Na rysunku studium określono kierunki rozwoju – zmian w przeznaczeniu terenów (funkcje wiodące). Zgodnie ze studium plan miejscowy ustali – określi i dopuści lokalizację innych funkcji towarzyszących i uzupełniających niekolidujących z funkcją wiodącą.

Granice terenów rozwojowych na rysunku studium zostały określone w

sposób zgeneralizowany w odniesieniu do mapy topograficznej. Zapisy studium wskazują, że granice te przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy odnieść do rzeczywistych i faktycznych okoliczności (granic geodezyjnych, krawędzi użytków itp.). Przy sporządzaniu planów miejscowych na obszarach już zainwestowanych należy każdorazowo analizować stan prawny i faktyczny istniejącego zagospodarowania przestrzeni, co winno mieć odzwierciedlenie w zakresie zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów. Z uwagi na brak możliwości przewidzenia na etapie sporządzania studium wszystkich uwarunkowań i mogących niespodziewanie wystąpić potrzeb, w sytuacjach szczególnie uzasadnionych, dopuszcza się w ograniczonym zakresie zabudowę i zagospodarowanie terenów, poza wytyczonymi na rysunku studium kierunkami rozwoju pod warunkiem uwzględnienia znanych już i ewentualnie nowych uwarunkowań, tj. prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę, które zostały wydane na działki znajdując się w granicach planu miejscowego.

1. W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono, biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu. Na podstawie analizy szerszego kontekstu istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań glebowych i przyrodniczych wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy, dla których ustalono linie zabudowy oraz określono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywność zabudowy;

2) Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów zgodnie z komunalnym systemem odbioru odpadów, uwzględniającym ich selektywną zbiórkę, z zastosowaniem przepisów odrębnych; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej oraz do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika; odprowadzenie ścieków przemysłowych po uprzednim podczyszczeniu i komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi; zastosowanie do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych paliw płynnych i

gazowych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności, a także dopuszczenie realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych; zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Obszar opracowania nie jest objęty formami ochrony prawnej w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody; uwzględnia wymagania z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, zgodne z przepisami służącymi ochronie środowiska poprzez wskazanie całego obszaru objętego zasięgiem głównego zbiornika wód podziemnych; nie wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej;

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono, poprzez lokalizację budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, a także ustalenie w tekście planu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W ramach procedury planistycznej, uwzględniono wnioski i uzgodniono projekt planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono, poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych. Na obszarze planu miejscowego oraz w najbliższym sąsiedztwie nie występują istniejące zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, a także nie będą zlokalizowane nowe zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Wobec powyższego, nie zaszła konieczność uzyskania opinii właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w ww. zakresie;

5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności, minimalizującego straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów, a zarazem przez utrzymanie i kontynuację, w ramach dopuszczonych przez studium, funkcji;

6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej.

8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu;

9) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej podczas prac nad projektem planu nastąpiło, poprzez:

- a) ogłoszenie, obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (obwieszczenie zamieszczono na stronie internetowej dnia 15 marca 2019 r.),
- b) ogłoszenie, obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (obwieszczenie zamieszczono na stronie internetowej dnia 6 lipca 2021 r.),
- c) zorganizowanie dnia 22 lipca 2021 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

10) Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych podczas prac nad projektem planu, poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu;

11) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano, poprzez organicznie obszaru potencjalnej zabudowy do terenów przyległych do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych i wewnętrznych. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej;

12) 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 planu wyważonych rozwiązań zapewniających utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego oraz ustalenie zasad zabudowy gwarantujących ochronę istniejącej zabudowy związanej z funkcją mieszkalną przed uciążliwościami;

13) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy zapewniono, poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów już zainwestowanych z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy

skutków finansowych uchwalenia planu. Założenia te pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Pozwoli to również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Trzcianka w okresie od 01.03.2016 r. do 30.09.2016 r., stanowiącej załącznik do uchwały Nr XXVIII/226/16 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 27 października 2016 r., w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzcianka.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

4. Procedura planistyczna

Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Architektoniczno – Urbanistycznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały korekty.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi. W związku z powyższym, Burmistrz Trzcianki zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej Trzcianki projekt uchwały wraz z załącznikami.

Wobec powyższego, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.