

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI
z dnia.....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sadowej i Ogrodowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), Rada Miejska Trzcianki uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sadowej i Ogrodowej, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sadowej i Ogrodowej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sadowej i Ogrodowej, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sadowej i Ogrodowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik Nr 5 do uchwały.

§ 2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie, wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 3) dobra kultury współczesnej.
2. Na obszarze objętym planem występują:
 - 1) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków (Kolonia Kadłubek, stan. 9, obszar AZP 38-23 oraz Kolonia Kadłubek, stan. 10, obszar AZP 38-23), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 127 (Ng) – Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie, który zajmuje cały obszar planu;
 - 3) pas potencjalnego oddziaływania elektroenergetycznych linii napowietrznych SN, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenów winien uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 3.1. Na obszarze objętym planem, nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.
2. Na obszarze objętym planem, ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu: dla pasa potencjalnego oddziaływania elektroenergetycznych linii napowietrznych SN – obowiązuje lokalizacja zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Dla zapewnienia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, które uwzględniają wymagania ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza, wód, powierzchni ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi;
- 2) zachowanie walorów krajobrazowych terenu objętego planem, poprzez właściwe zagospodarowanie terenów.

§ 5.1. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku planu:

- 1) granice uchwalenia planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z ewidencją gruntów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego;
- 7) granica między obowiązującą linią zabudowy a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 8) zasada obsługi komunikacyjnej;
- 9) symbole przeznaczenia terenu;
- 10) pas potencjalnego oddziaływania elektroenergetycznych linii napowietrznych SN;

- 11) granice stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne, określone na rysunku planu, stanowią elementy informacyjne.

§ 6.1. Na obszarze objętym planem, ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia MNU;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia MW;
- 4) teren garaży, oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia Kg;
- 5) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia E;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia ZP;
- 7) tereny komunikacji:
 - a) teren publicznej drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia KD-Z,
 - b) teren publicznej drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia KD-L,
 - c) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia KD-D,
 - d) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia KDW,
 - e) teren ciągu pieszo – jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia Kx.

2. Tereny, o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, oznaczono dodatkowym symbolem cyfrowym.

§ 7.1. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie lokalizuje się wolno stojących budowli równych i wyższych niż 50,0 m nad poziom terenu, dla których wymagane jest przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszanie ich do właściwego organu nadzoru lotniczego, zgodnie z przepisami Prawa lotniczego, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem uzyskania stosownej zgody;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

2. Na wyznaczonych terenach, zgodnie z przepisami o środowisku, ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU, dopuszczalne poziomy hałas, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
 - 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MW1 i MW2, dopuszczalne poziomy hałas, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 4) dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP1, ZP2, ZP3, dopuszczalne poziomy hałas, jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.
3. Zapewnienie wymaganych przepisami dopuszczalnych poziomów hałasu winno nastąpić poprzez zastosowanie wszelkich dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych.

§ 8. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi powierzchnia parteru liczona po jego obrysie zewnętrznym;
- 2) wysokości budynku, należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu przy głównym wejściu budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy rozumieć linię ograniczającą sytuowanie wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;
- 4) obowiązującej linii zabudowy, należy rozumieć linię ukształtowaną przez główną elewację budynku (nie mniej niż 60% długości elewacji budynku). W przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą komunikację, a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze, ryzality, schody oraz zadaszone lub dobudowane partie wejściowe do budynku, itp. elementy;
- 5) zasadzie obsługi komunikacyjnej, należy rozumieć możliwość wyznaczenia zjazdu wzdłuż oznaczonej na rysunku granicy działki.

Rozdział 2

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów jako zasady kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, ustala się:

- 1) możliwość zachowania istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz rozbiórki i realizacji nowej, według warunków zabudowy ustalonych w planie;
- 2) sytuowanie na każdej działce budowlanej jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego wolnostojącego budynku garażowego lub jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowo - gospodarczego;

- 3) lokalizowanie frontu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i zasadą obsługi komunikacyjnej, oznaczonymi na rysunku planu;
- 4) wysokość budynków:
 - a) budynku mieszkalnego na terenach MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9: do 9,50 m, do II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynku mieszkalnego na terenach MN1, MN2: do 12,00 m, do II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - c) budynku garażowego, budynku gospodarczego, budynku garażowo – gospodarczego: do 5,00 m;
- 5) geometrię dachów:
 - a) budynku mieszkalnego na terenach MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9: dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45° , kierunek kalenicy równoległy do drogi, dopuszczenie stosowania dachów płaskich w następujących przypadkach:
 - nad częściami budynków, takimi jak: wykusze, lukarny,
 - nad parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich w tym przypadku nie może być większa niż 30% ogólnej powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - b) budynku mieszkalnego na terenach MN1, MN2: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45° , kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do drogi i zgodny z zasadą obsługi komunikacyjnej, dopuszczenie stosowania dachów płaskich w następujących przypadkach:
 - nad częściami budynków, takimi jak: wykusze, lukarny,
 - nad parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich w tym przypadku nie może być większa niż 30% ogólnej powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - c) budynku garażowego, budynku gospodarczego, budynku garażowo – gospodarczego: dach płaski, dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45° ;
- 6) poziom posadzki parteru:
 - a) budynku mieszkalnego: do 0,6 m nad poziomem terenu,
 - b) budynku garażowego, gospodarczego, garażowo – gospodarczego: do 0,3 m nad poziomem terenu;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,10;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

- 10) zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych nie mniej niż 1 miejsce postojowe wydzielone na terenie działki budowlanej lub w obrębie budynku garażowego lub garażowo – gospodarczego, liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;
- 11) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu MN1 od drogi dojazdowej KD-D1,
 - b) dla terenu MN2 od drogi dojazdowej KD-D1, drogi zbiorczej KD-DZ,
 - c) dla terenu MN3 od drogi zbiorczej KD-Z, drogi dojazdowej KD-D5,
 - d) dla terenu MN4 od drogi dojazdowej KD-D5, dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza planem,
 - e) dla terenu MN5 od dróg dojazdowych KD-D2, KD-D3, KD-D6,
 - f) dla terenu MN6 od dróg dojazdowych KD-D3, KD-D4, przy czym dla terenu działki o nr ew.: 3198 poprzez teren oznaczony symbolem KDW na zasadzie służebności przejazdu i przechodu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - g) dla terenu MN7 od dróg dojazdowych KD-D5, KD-D6,
 - h) dla terenu MN8 od dróg dojazdowych KD-D2, KD-D6, ciągu pieszo – jezdni Kx,
 - i) dla terenu MN9 od drogi dojazdowej KD-D6, ciągu pieszo – jezdni Kx;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 750 m².

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU, ustala się:

- 1) możliwość zachowania istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz rozbiórki i realizacji nowej, według warunków zabudowy ustalonych w planie;
- 2) sytuowanie na działce budowlanej jednego wolnostojącego budynku mieszkalno – usługowego, jednego wolnostojącego budynku garażowego lub jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowo - gospodarczego;
- 3) powierzchnię usług nie przekraczającą 49 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalno – usługowego;
- 4) lokalizowanie frontu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi, oznaczonymi na rysunku planu;
- 5) wysokość budynków:
 - a) budynku mieszkalnego: do 9,50 m, do II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynku garażowego, budynku gospodarczego, budynku garażowo – gospodarczego: do 5,00 m;
- 6) geometrię dachów:
 - a) budynku mieszkalno - usługowego: dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, kierunek głównej kalenicy równoległy do drogi i zgodny z zasadą obsługi komunikacyjnej, dopuszczenie stosowania dachów płaskich w następujących przypadkach:
 - nad częściami budynków, takimi jak: wykusze, lukarny,

- nad parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich w tym przypadku nie może być większa niż 30% ogólnej powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
- b) budynku garażowego, budynku gospodarczego, budynku garażowo – gospodarczego: dach płaski, dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°;
- 7) poziom posadzki parteru:
 - a) budynku mieszkalno - usługowego: do 0,6 m nad poziomem terenu,
 - b) budynku garażowego, gospodarczego, garażowo – gospodarczego: do 0,3 m nad poziomem terenu;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,10;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 11) zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych nie mniej niż 1 miejsce postojowe wydzielone na terenie działki budowlanej lub w obrębie budynku garażowego lub garażowo – gospodarczego, oraz 2 miejsca postojowe na każde 50 m² usług, liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;
- 12) obsługę komunikacyjną od drogi dojazdowej KD-D4.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MW1, MW2, ustala się:

- 1) możliwość zachowania istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy oraz rozbiórki i realizacji nowej, według warunków zabudowy ustalonych w planie;
- 2) zakaz nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) sytuowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, obiektów małej architektury i zieleni, dróg wewnętrznych i parkingów, budowli infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizowanie frontów budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 5) wysokość budynku: do 12,00 m, III kondygnacje nadziemne;
- 6) wysokość budowli infrastruktury technicznej: do 3,5 m, I kondygnacja nadziemna;
- 7) geometrię dachów: dach płaski;
- 8) poziom posadzki parteru budynku: do 0,6 m nad poziomem terenu;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;

- 12) zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych nie mniej niż 1 miejsce postojowe wydzielone na terenie działki budowlanej lub w obrębie budynku garażowego na jedno mieszkanie, liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;
- 13) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu MW1 od drogi zbiorczej KD-Z, dróg dojazdowych KD-D2, KD-D3, drogi wewnętrznej KDW,
 - b) dla terenu MW2 od dróg dojazdowych KD-D4, KD-D5;
- 14) prawo do lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 12. Dla terenu garaży, oznaczonego na rysunku planu symbolem Kg, ustala się:

- 1) sytuowanie budynków garaży w formie zabudowy szeregowej oraz dróg wewnętrznych;
- 2) maksymalną wysokość budynków garaży do 4,00 m licząc od poziomu terenu, I kondygnacja nadziemna z dachem płaskim;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,00;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,80;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 6) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;
- 7) obsługę komunikacyjną od dróg dojazdowych KD-D4, KD-D5;
- 8) prawo do lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 13. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP1, ZP2, ZP3, ustala się:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z wyznaczoną funkcją, w tym urządzenie zieleni;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) kształtowanie zieleni oraz możliwość sytuowania obiektów małej architektury, wiat rekreacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze wyznaczonych w planie terenów.

§ 14. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, ustala się:

- 1) możliwość zachowania istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy oraz rozbiórki i realizacji nowej, według warunków zabudowy ustalonych w planie;
- 2) prawo do realizacji wolnostojących stacji transformatorowych w obrębie granic terenu;
- 3) maksymalną wysokość budynków do 4,0 m, licząc od poziomu terenu;
- 4) dach płaski;

- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,00;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,80;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 8) obsługę komunikacyjną poprzez teren oznaczony symbolem ZP3 na zasadzie służebności przejazdu i przechodu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 9) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego

§ 15. 1. Ochronę środowiska realizuje się, poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) docelowe zbiorowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) kształtowanie terenów zieleni, poprzez ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz wyznaczenie terenu zieleni;
- 4) ochronę wyznaczonych terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu sieci infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ochronę wód podziemnych poprzez zakaz zanieczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem przepisów prawa miejscowego.

2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prowadzenia prac ziemnych.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16.1. Układ komunikacyjny, na obszarze objętym planem, obejmuje:

1) drogi publiczne:

- a) droga powiatowa nr 1327P (ul. Łomnicka) w klasie drogi lokalnej KD-L,
- b) droga gminna (ul. Ogrodowa) w klasie drogi zbiorczej KD-Z,
- c) drogi gminne w klasie dróg dojazdowych KD-D;

2) droga wewnętrzna KDW;

3) ciąg pieszo – jezdny Kx.

2. Powiązania zewnętrzne obszaru objętego planem umożliwia powiatowa droga lokalna KD-L (ul. Łomnicka), zlokalizowana poza granicami planu, która z gminną drogą zbiorczą KD-Z, tworzy układ skrzyżowania.

3. Droga lokalna KD-Z stanowi główny element wewnętrznego układu drogowego dla obsługi obszaru objętego planem, umożliwiając poprzez wyznaczone skrzyżowania rozplot ruchu na układ dróg dojazdowych KD-D.

4. Budowy wymaga wyznaczona na rysunku planu droga gminna KD-D2 oraz drogi wewnętrzne KD-W.

5. Realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.1. Dla obszaru objętego planem, ustala się zasady budowy, rozbudowy i modernizacji, systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę – z systemu wodociągowego rozbudowywanego w miarę potrzeb;
- 2) docelowe zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych – do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 3) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) docelowe zbiorowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) docelowe zasilanie w gaz z projektowanych podziemnych gazociągów; do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zastosowanie zbiorników na gaz ciekły;
- 6) zasilanie w energię elektryczną – z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych liniami kablowymi, rozbudowywanymi w miarę potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się możliwość budowy konsumenckich stacji transformatorowych, do obsługi terenów MW;
- 8) dla istniejących linii niskiego napięcia nn i średniego napięcia SN prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację zabudowy w obrębie pasa potencjalnego oddziaływania elektroenergetycznych linii napowietrznych SN, zgodne z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła, poprzez stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych, charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji,

spełniające wymagania ochrony środowiska wynikające z przepisów odrębnych albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii;

11) obsługę telekomunikacyjną – poprzez istniejący, w miarę potrzeb rozbudowywany, system łączności telefonicznej;

12) zagospodarowanie odpadów, powstających na obszarze objętym planem, nastąpi poprzez komunalny system odbioru odpadów uwzględniający ich selektywną zbiórkę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Powiązania zewnętrzne systemów sieci infrastruktury technicznej, na obszarze objętym planem, stanowią elementy systemów gminnych.

3. Na całym terenie, objętym planem, zachowuje się istniejące czynne sieci uzbrojenia technicznego, z obowiązkiem zapewnienia do nich dostępu.

4. Na obszarze objętym planem nie występują elementy ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 18. 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.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcianki.

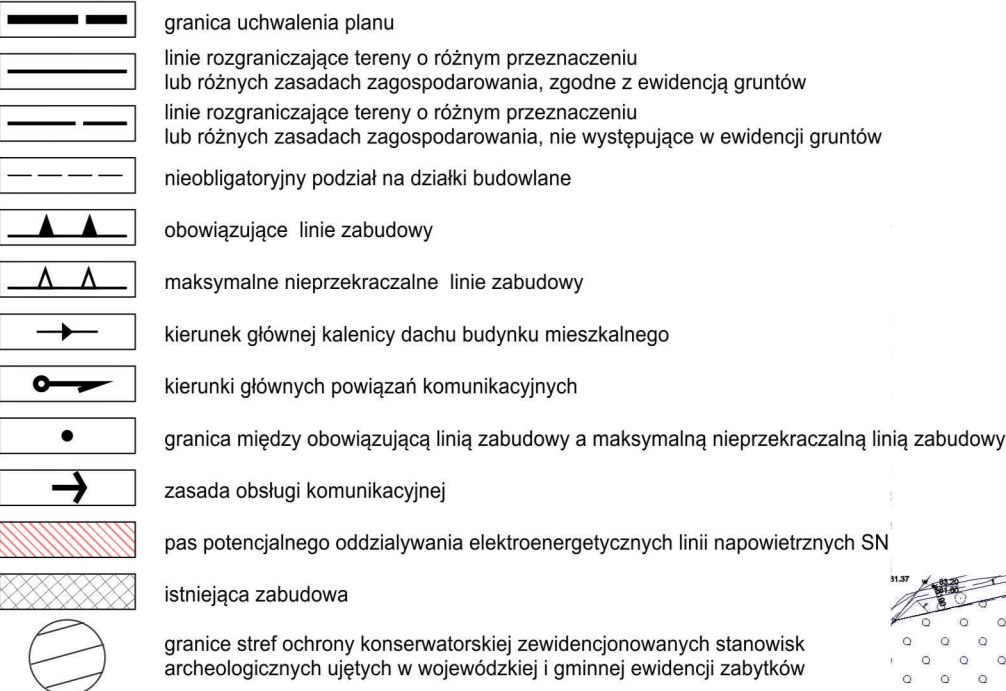
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA TRZCIANKI W REJONIE ULIC: SADOWEJ I OGRODOWEJ

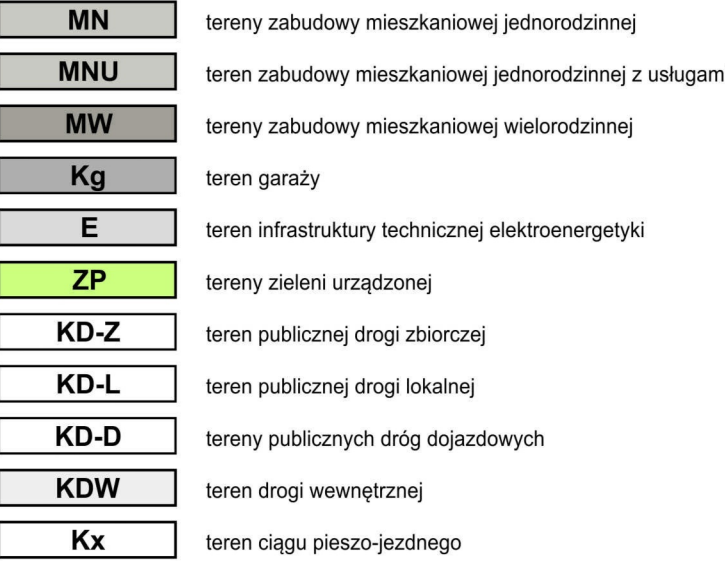
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000



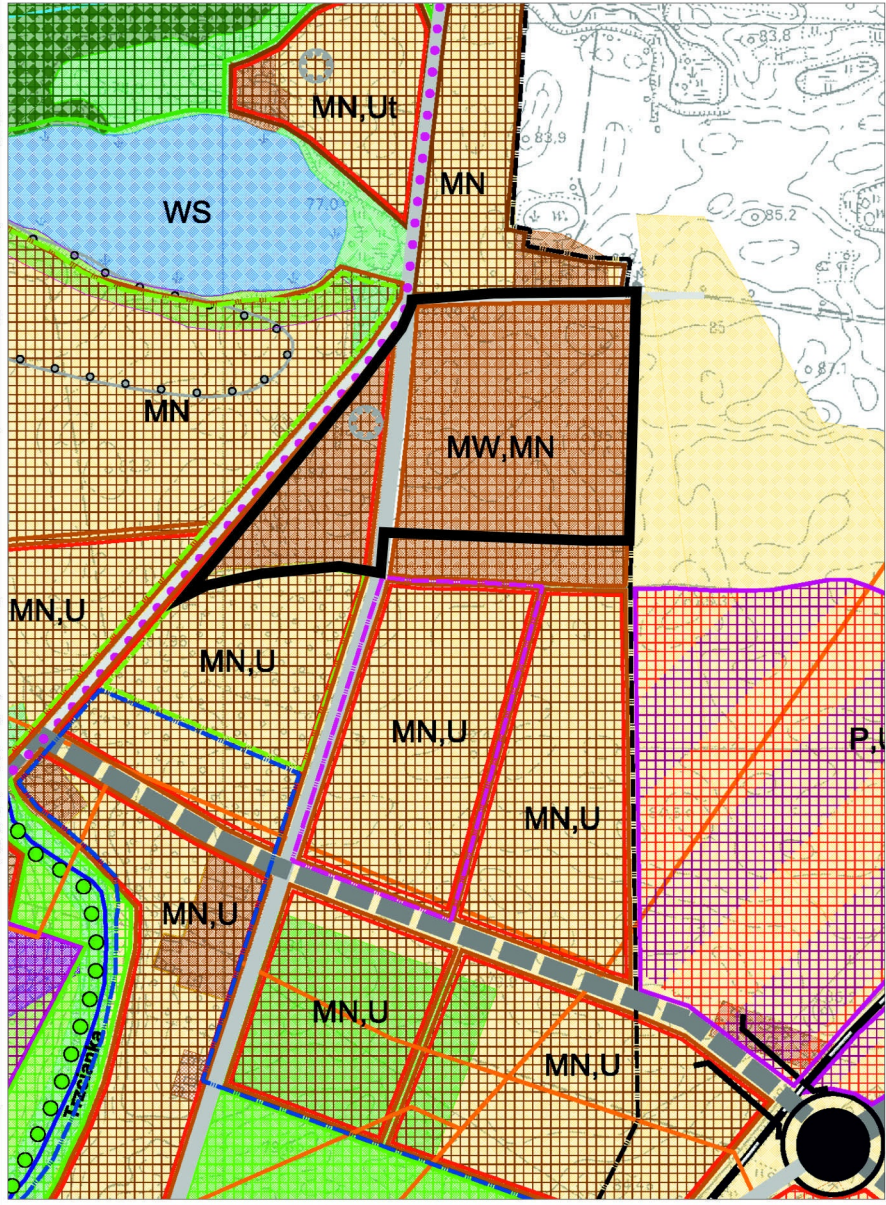
OZNACZENIA GRAFICZNE:



PRZEZNACZENIE TERENÓW:



CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W OBSZARZE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 127 – SUBZBIORNIK ŻŁOTÓW – PILA- STRZELCE KRAJEŃSKIE



ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI Z DNIA

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sadowej i Ogrodowej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), Rada Miejska Trzcianki,

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sadowej i Ogrodowej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka, przyjętego uchwałą Nr XLIX/324/13 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 11 lipca 2013 r.

UZASADNIENIE

Dnia 11 lipca 2013 r. Rada Miejska Trzcianki podjęła uchwałę Nr XLIX/324/13 w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka.

Idea opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi wykazywać się zgodnością ze studium, wymaganą przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W obowiązującym studium tereny objęte niniejszym planem miejscowym określone są m.in. jako:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- tereny zabudowy wielorodzinnej;
- teren usług.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sadowej i Ogrodowej nie narusza ustaleń studium w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta Trzcianki oraz polityki przestrzennej gminy Trzcianka.

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI
Z DNIA

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sadowej i Ogrodowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, r. poz. 977), Rada Miejska Trzcianki

rozstrzyga / nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sadowej i Ogrodowej.

UZASADNIENIE

Przedmiotowy projekt planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyłożony był do publicznego wglądu w dniachdo W dniu odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, natomiast uwagi do projektu planu były przyjmowane do dnia

W ustawowym terminie, po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia wpłynęły / nie wpłynęły uwagi.

ZAŁĄCZNIK NR 4

DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI
Z DNIA

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sadowej i Ogrodowej, 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 2023 r., poz. 977) Rada Miejska Trzcianki, rozstrzyga, co następuje:

§1.1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sadowej i Ogrodowej wymagana jest realizacja sieci: wodociągowej, kanalizacji ścieków sanitarnych, kanalizacji deszczowej, oświetlenia ulicznego oraz budowa dróg.

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

§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.

ZAŁĄCZNIK NR 5

DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI
Z DNIA

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki
w rejonie ulic: Sadowej i Ogrodowej

Prace planistyczne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowej części miasta Trzcianki prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie uchwały Nr XLIII/461/21 z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic: Sadowej i Ogrodowej.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako kontynuację już obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIX/324/13 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 11 lipca 2013 r.

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

- 1) **wymagania ład 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 dla przedmiotowego terenu. Na tej podstawie wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy, dla których ustalono linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywności zabudowy. Uzasadnione jest niezamieszczanie w planie ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Walory architektoniczne i krajobrazowe określono ustalając warunki zabudowy dla istniejącej i projektowanej zabudowy na terenie miasta Trzcianki;
- 2) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**, uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów, powstających na obszarze objętym planem, poprzez komunalny system odbioru odpadów uwzględniający ich selektywną zbiórkę, zgodnie z przepisami odrębnymi; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych docelowo do sieci kanalizacji deszczowej; odprowadzenie ścieków bytowych do systemu kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę z rozbudowywanej sieci wodociągowej; zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków; zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych z zastrzeżeniem, aby do celów grzewczych lub grzewczo - technologicznych stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji; zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu sieci infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) plan miejscowy uwzględnia wymagania z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, zgodne z przepisami służącymi ochronie środowiska poprzez wskazanie całego obszaru objętego zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych; teren objęty planem nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne;
- 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym, poprzez wskazanie na rysunku planu

granic stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz określenie w treści planu zasad ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego. W ramach procedury planistycznej uwzględniono wnioski i uzgodniono projekt planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono, poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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;
- 6) **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, istniejących funkcji;
- 7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu ze stosownymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) **potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej, jak i przez zabezpieczenie terenów pod drogi publiczne oraz zieleni urządzoną;
- 9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu;
- 10) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, nastąpiło poprzez:
 - a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (obwieszczenie zamieszczono na stronie internetowej www.bip.trzcianka.pl dnia),
 - b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie 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 www.bip.trzcianka.pl dnia),
 - c) zorganizowanie w dniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 11) **zachowanie pełnej jawności i przejrzystości procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu;
- 12) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** zrealizowano poprzez wprowadzenie zapisów o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę – z systemu wodociągowego rozbudowywanego w miarę potrzeb. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych.

W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej;

- 13) **zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym, a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto, poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających funkcjonowanie terenów zabudowy jedno i wielorodzinnej;
- 14) **wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**, zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania terenów położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej oraz zaprojektowanie zabudowy przemysłowo – usługowej z uwzględnieniem wskazań wynikających ze sporządzonych na potrzeby planu opracowań, tj.: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

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

W opracowaniu pt.: Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Trzcianka w okresie od 01.03.2016 r. do 30.09.2016 r. zawarto wykaz obszarów proponowanych do sporządzenia lub zmiany planów miejscowych w okresie od 01.10.2016 r. do 31.12.2020 r., jako terenów priorytetowych, dla których posiadanie planu miejscowego jest warunkiem prowadzenia właściwej gospodarki przestrzennej oraz usprawnieniem procesu inwestycyjnego planowanych przedsięwzięć. Zakłada się możliwość wprowadzenia zmian, uzupełnień lub przesunięć zadań - prac planistycznych w dostosowaniu do pojawiających się szans rozwojowych lub potrzeb inwestycyjnych, a także rozwiązywania konfliktów przestrzennych.

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.