

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Trzcianki z
dnia 2023 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon
jeziora Sarcze

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2022 poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXII/128/08 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcz, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzcianka, przyjętego uchwałą Nr XLIX/III/324/13 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 11 lipca 2013 r., Rada Miejska Trzcianki, uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne
§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcze, zwany dalej w treści uchwały planem.
2. Granice planu, wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią.
3. Załączniki do Uchwały stanowią również:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcze - załącznik Nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcz, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3.

§ 2

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, 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.

3. Na obszarze objętym planem:

- 1) maksymalna dopuszczalna wysokość budowli wynosi 20,0m nad poziom terenu;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

§ 3

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do:
 - a) linii rozgraniczających,
 - b) elementów krajobrazu, w szczególności górnych krawędzi skarp rowów melioracyjnych, cieków i zbiorników wodnych, od których tę linię wyznaczono,za wyjątkiem obiektów ogrodowych, terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz wysuniętych poza ten obrys takich elementów zabudowy jak: schody, podjazdy, okapy, otwarte ganki i zadaszenia, balkony o szerokości do 1,5 m;
- 2) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii lokalizacji urządzeń rekreacji wodnej** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną odległość lokalizowania urządzeń oraz obiektów związanych z rekreacją wodną na terenie wód powierzchniowych, określonym w planie symbolem WS, w odniesieniu do linii rozgraniczających terenów o innym przeznaczeniu przylegających do terenu WS;
- 3) **obiekcie ogrodowym** – należy przez to rozumieć niewielki obiekt kubaturowy otwarty ze ścianami o konstrukcji ażurowej, w szczególności trejaż, pergola, altana, zadaszenie o powierzchni zabudowy do 25 m² i wysokości nie większej niż 6 m,
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym - nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na każdej działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym - nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego lub będące do niego dodatkiem, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 7) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapach w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, dla którego ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;
- 9) **urządzonej ścieżce pieszo-rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg pieszo-rowerowy o utwardzonej nawierzchni, wyposażony m. in. w elementy małej architektury, oświetlenie i obiekty ogrodowe, o ujednoliconej formie, materiałach i kolorystyce dla zastosowanych elementów, w tym urządzony jako bulwar wzdłuż linii brzegowej jeziora;
- 10) **usługach** - należy przez to rozumieć:
 - a) usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem tych, które służą ochronie środowiska oraz z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz melioracyjnych,

- b) usługi, w tym z zakresu przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których ocena oddziaływania na środowiska przeprowadzana na podstawie przepisów odrębnych nie wykaże negatywnego wpływu na środowisko,
 - c) działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, których ewentualna uciążliwość, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, nie wykracza poza działkę budowlaną i nie przekracza standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska - w szczególności poprzez emisję hałasu, substancji lub energii.
2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
- 1) granice i linie rozgraniczające:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) przeznaczenie terenów – oznaczone na rysunku planu kolorami oraz identyfikatorami literowymi i numerami;
 - 3) oznaczenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: strefy ochrony konserwatorskiej – stanowiska archeologiczne;
 - 4) elementy kształtowania kompozycji przestrzennej:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne linie lokalizacji urządzeń rekreacji wodnej,
 - c) dominanta;
 - d) kierunek przeważającej kalenicy
 - 5) oznaczenia inne:
 - a) wymiarowanie w metrach;
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące ochrony środowiska i przyrody są informacjami wynikającymi z przepisów odrębnych:
- a) granica obszaru chronionego krajobrazu „Puszcza nad Drawą“,
 - b) granica obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 127 (Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie),
 - c) granica obszaru występowania udokumentowanego złoża węgla brunatnego nr WB450.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne wyznaczone na rysunku planu, mają charakter informacji.
4. Dla obszaru planu obowiązują ustalenia ogólne, a dla poszczególnych terenów również wybrane ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 5

1. Ustala się oznaczenie przeznaczenia terenów wydzielonych identyfikatorami, składającymi się z cyfr arabskich i symboli literowych, określających:
- 1) cyfra arabska - liczba porządkowa - oznacza numer terenu;
 - 2) symbol literowy - oznacza przeznaczenie terenu.
2. Na obszarze objętym planem, ustala się następujące przeznaczenia terenów:
- 1) tereny usług turystyki o zabudowie ekstensywnej – **Ut1**;
 - 2) tereny usług turystyki – **Ut2**;
 - 3) tereny usług sportu i rekreacji o zabudowie ekstensywnej – **US1**;
 - 4) teren usług sportu i rekreacji – **US2**;
 - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
 - 6) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki – **IT-E**;
 - 7) teren infrastruktury technicznej kanalizacji – **IT-K**;

- 8) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- 9) tereny zieleni nieurządzonej – **ZR**;
- 10) tereny lasów – **ZL**;
- 11) teren wód powierzchniowych – **WS**;
- 12) tereny komunikacji:
 - a) **KD-GP** – droga publiczna główna ruchu przyspieszonego,
 - b) **KD-L** – drogi publiczne lokalne,
 - c) **KD-D** – droga publiczna dojazdowa,
 - d) **KD-W** – drogi wewnętrzne,
 - e) **KP** – ciąg pieszcy,
 - f) **KD-D/ZP** – tereny drogi publicznej dojazdowej i zieleni.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru

§ 6

Ustala się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 7

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dotyczące lokalizowania zabudowy: nakaz sytuowania zabudowy w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów dla każdego terenu i zgodnie przepisami odrębnymi;
- 2) dotyczące ogrodzeń:
 - a) nie ustala się obowiązku realizacji ogrodzeń,
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń na terenach 5 Ut2, 6 Ut2 i 7 Ut2; wyznaczanie form własności i granic użytkowania na tych terenach może odbywać się jedynie w formie nasadzeń roślinności, głazów narzutowych lub ukształtowania terenu, w tym murków oporowych o różnicach wysokości nie przekraczających 0,6 m; zakaz nie dotyczy ogrodzeń pomiędzy terenami 7 Ut2 i 1 US2,
 - c) w przypadku realizacji ogrodzeń na działkach budowlanych wzdłuż granic z terenami komunikacji nakaz ich sytuowania w liniach rozgraniczających, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki:
 - stosownie do potrzeb w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w tym drzew oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - nie więcej niż o 3,0 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
 - d) dopuszczalna wysokość ogrodzeń: - na terenach Ut1 i Ut2 - nie więcej niż 1,2 m od poziomu gruntu, z zastrzeżeniem ustaleń lit. b) ,
 - na terenach MN i IT-E - nie więcej niż 1,8 m od poziomu gruntu,
 - na terenach US1 i US2 - nie więcej niż 1,2 m od poziomu gruntu, przy czym dopuszcza się realizację ogrodzeń obiektów sportowych o wysokości nie większej niż 6,0 m i parametrach dostosowanych do wymagań technicznych obiektu,
 - e) w przypadku realizacji ogrodzeń:
 - nakaz stosowania przesł z prześwitem stanowiącym nie mniej niż 40% ich powierzchni, nadwieszonych ponad teren na wysokość nie mniej niż 0,15 m od poziomu gruntu; nakaz nie dotyczy ogrodzeń obiektów sportowych oraz ogrodzeń realizowanych na terenach MN,
 - nakaz zastosowania materiałów w kolorach zieleni, brązu i grafitu w ciemnych odcieniach, a w przypadku kamienia i drewna – w odcieniach naturalnych,

- zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów betonowych;
- 3) dotyczące urządzeń reklamowych:
- a) zakaz lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem ustaleń lit. b) ,
 - b) dopuszcza się usytuowanie:
 - urządzeń i znaków stanowiących system informacji miejskiej, w tym zawierających informacje adresowe, krajoznawcze, przyrodnicze, o zabytkach, drogowskazy i mapy,
 - tymczasowych reklam remontowo-budowlanych,
 - tymczasowych reklam i informacji związanych z organizacją imprez,
 - c) w przypadku urządzeń reklamowych zlokalizowanych na budynkach dopuszcza się ich umieszczenie wyłącznie na ścianach elewacji i pod warunkiem, że związane są one z działalnością prowadzoną na działce budowlanej,
 - d) łączna powierzchnia ekspozycyjna urządzeń reklamowych na działce budowlanej, za wyjątkiem tych, o których mowa w lit. b):
 - na terenach US1 i US2 - nie więcej niż 8 m²,
 - na terenach 1 Ut2, 2 Ut2, 3 Ut2, 4 Ut2, 6 Ut2, 7 Ut2 i 9 Ut2 - nie więcej niż 2 m², a na terenach 5 Ut2 i 8 Ut2 - nie więcej niż 4 m²,
 - na terenach Ut1 i MN - nie więcej niż 1 m²;
 - e) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych wykorzystujących światło migające oraz o ekspozycji elektronicznej z powierzchnią generującą obraz.

§ 8

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz ochrony części obszaru objętego planem położonego w obszarze chronionego krajobrazu „Puszcza nad Drawą” - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;
- 2) nakaz ochrony całego obszaru planu położonego w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127 (Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie) - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;
- 3) ochronę części obszaru objętego planem położonego w obszarze udokumentowanego złoża węgla brunatnego nr WB 450 - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 5) nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;
- 7) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, w tym:
 - a) tereny MN – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny 3Ut2 – jako tereny mieszkaniowo - usługowe,
 - c) pozostałe tereny – nie kwalifikuje się do poszczególnych rodzajów terenów, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, ze względu na przewagę funkcji, nie podlegających ochronie akustycznej;
- 8) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska;
- 9) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków komunalnych, zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) docelowe zbiorowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 11) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem przepisów prawa miejscowego;
- 12) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o środowisku, z wyłączeniem tych które służą ochronie

środowiska oraz z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz melioracyjnych;

- 13) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których ocena oddziaływania na środowiska przeprowadzana na podstawie przepisów odrębnych wykaże negatywny wpływ na środowisko, z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz melioracyjnych.

§ 9

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla występujących w obszarze planu stanowisk archeologicznych:

- 1) wpisanych do rejestru zabytków:
 - a) nr 2 w obszarze 2 na terenie 1 ZL (cmentarzysko kurhanowe, nr decyzji 308/A/08 z dnia 03.03.1977 r.),
 - b) nr 2 w obszarze 5 na terenach 5 Ut1, 6 Ut1 i 3 KD-W (cmentarzysko kurhanowe, nr decyzji 304/A/4 z dn. 03.03.1977 r.);
- 2) ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków: nr 10 w obszarze 23 na terenie 2 ZL, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowego sposobu użytkowania, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 10

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
2. Ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Maksymalna wysokość obiektów małej architektury do 3,0 m.
4. Dla zabudowy istniejącej ustala się:
 - 1) w przypadku budynków zlokalizowanych zgodnie z projektowanymi liniami zabudowy i o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem projektowanym dla danego terenu dopuszcza się: remont i przebudowę z zachowaniem dotychczasowej funkcji lub budowę z dostosowaniem funkcji do przeznaczenia terenu określonego w niniejszym planie;
 - 2) w przypadku budynków lub ich części zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont, przebudowę oraz budowę dla części obiektu zlokalizowanej zgodnie z linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania funkcji do przeznaczenia ustalonego dla danego terenu.

§ 11

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) możliwość scalania i podziałów działek, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
 - dla usług turystyki o zabudowie ekstensywnej: na terenach 6 Ut1 i 7 Ut1 – nie mniej niż 300 m²; na terenach 4 Ut1, 8 Ut1 i 9 Ut1 – 400 m²; na terenach 1 Ut1, 3 Ut1 i 5 Ut1 – 600 m²; na terenie 2 Ut1 – 1000 m²,
 - dla usług turystyki: na terenach 6 Ut2 i 7 Ut2 – 400 m²; na terenie 5 Ut2 – 1000 m²; na terenach: 1 Ut2, 2 Ut2, 3 Ut2, 4 Ut2 i 8 Ut2 – 3000 m²,
 - dla usług sportu i rekreacji, w tym o zabudowie ekstensywnej na terenach US1 i US2 – 3000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MN – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek:

- dla usług turystyki o zabudowie ekstensywnej: na terenach 1 Ut1, 4 Ut1, 5 Ut1, 6 Ut1 7 Ut1, 8 Ut1 i 9 Ut1 – 14,0 m; na terenie 2 Ut1 – 20,0 m; na terenie 3 Ut1 – 25,0 m,
 - dla usług turystyki: na terenach 6 Ut2 i 7 Ut2 – 14,0 m; na terenie 5 Ut2 – 20,0 m; na terenach: 1 Ut2, 2 Ut2, 3 Ut2, 4 Ut2 i 8 Ut2 – 30,0 m,
 - dla usług sportu i rekreacji, w tym o zabudowie ekstensywnej na terenach US1 i US2 – 30,0 m, c) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających dróg – od 75° do 105°, z wyłączeniem działek narożnych;
- 2) zasady ustalone w pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod systemy komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości, w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12

Na rysunku oznaczono kierunek przeważającej kalenicy mający zastosowanie do nowoprojektowanych budynków przeznaczenia podstawowego w obrębie danego terenu, dla którego ustala się obowiązek kształtowania dachu z zachowaniem kierunku głównej, przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu

§ 13

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) linie rozgraniczające terenów komunikacji - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 29, 30, 31;
- 2) klasyfikacja funkcjonalna oraz podstawowe parametry i zasady zagospodarowania terenów komunikacji – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 29, 30, 31;
- 3) w zakresie kształtowania przestrzeni terenów komunikacji:
 - a) nakaz zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
 - b) możliwość wyposażenia w elementy małej architektury, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni, w tym ławki, kosze na śmieci,
 - c) możliwość lokalizowania kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający możliwości korzystania z dróg,
 - d) zakaz lokalizacji ogrodzeń w terenach komunikacji wyznaczonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi, nie dotyczy to pachołków i barierek służących zapewnieniu bezpieczeństwa i porządku użytkowania dróg i chodników;
- 4) ustala się nakaz lokalizacji miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, według następujących wskaźników parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla indywidualnej zabudowy letniskowej na wydzielonych działkach budowlanych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na działkę budowlaną,
 - c) dla zorganizowanego zespołu zabudowy letniskowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 użytkowników,
 - d) dla wbudowanych lokali mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - e) dla usług, w tym usług wbudowanych – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej.

§ 14

Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja systemów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów komunikacji,
- 2) w przypadku braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, dopuszcza się usytuowanie systemów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu,
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę: nakaz zaopatrzenia w wodę w oparciu o rozbudowę istniejącej lokalnej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach planu lub jego sąsiedztwie;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) nakaz objęcia obszaru planu lokalnym systemem kanalizacji w układzie rozdzielczym,
 - b) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do lokalnej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w granicach planu lub jego sąsiedztwie z uwzględnieniem jej rozbudowy,
 - c) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie tymczasowych szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - d) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji do projektowanych sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej z obowiązkiem ich oczyszczenia przed wprowadzeniem do środowiska do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - b) dla pozostałych terenów nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych poprzez odprowadzanie ich na nieutwardzony teren działki budowlanej lub do urządzeń retencyjnych lub innych urządzeń infiltracyjnych usytuowanych w granicach działki budowlanej lub do urządzeń umożliwiających ich wykorzystanie w wewnętrznych instalacjach budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) nakaz oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi wód opadowych i roztopowych pochodzących z jezdni, parkingów i innych obszarów o użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie na terenach, o których mowa w lit. b) przed ich wprowadzeniem do środowiska;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) z indywidualnych systemów grzewczych z zastrzeżeniem by celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa płynne i gazowe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności,
 - b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne z wyłączeniem kominków stanowiących dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
 - c) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - d) moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) możliwość gazyfikacji zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w oparciu o rozbudowę istniejących gazociągów średniego ciśnienia zlokalizowanych w granicach planu lub jego sąsiedztwie,
 - b) nakaz spełnienia warunków technicznych zgodnych z właściwymi przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i jego sąsiedztwie,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych oraz ich modernizację, przebudowę i rozbudowę, na warunkach nie powodujących zwiększenia

- uciażliwości dla otoczenia zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sieci elektroenergetycznych i ochrony środowiska,
- c) dopuszcza się przebudowę urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych;
- 9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
- a) możliwość przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, w tym z możliwością wykorzystania sieci zlokalizowanych w granicach planu i jego sąsiedztwie,
 - b) dopuszcza się sytuowanie masztów nadawczych i obiektów telefonii cyfrowej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa telekomunikacyjnego;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami: poprzez komunalny system odbioru odpadów uwzględniający ich selektywną zbiórkę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

Ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy.

§ 16

Ustala się stawki procentowe, służące naliczaniu jednorazowej 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:

- 1) dla terenów Ut2 i US2: 30%
- 2) dla terenów MN i Ut1: 20%,
- 3) dla terenów US1: 10%
- 4) dla terenów IT-E, ZL, WS, KD-GP, KD-L, KD-D, KD-D/ZP, KD-W i KP: 0%.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 17

Ustala się rozpatrywanie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 18

Dla terenów usług turystyki o zabudowie ekstensywnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 Ut1**, **2 Ut1**, **3 Ut1**, **4 Ut1**, **5 Ut1**, **6 Ut1**, **7 Ut1**, **8 Ut1** i **9 Ut1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: usługi turystyki o zabudowie ekstensywnej, w szczególności ośrodki wypoczynkowe, gastronomia i handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m²; zabudowa letniskowa w postaci zespołów zorganizowanych lub indywidualnych domów na wydzielonych działkach budowlanych, przy czym na terenie **3 Ut1** wyłącznie w postaci zespołu zabudowy zorganizowanej,
 - b) uzupełniające: urządzenia budowlane, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
 - c) dopuszczalne: obiekty małej architektury, obiekty ogrodowe, zieleń urządzona, ścieżka pieszorowerowa na terenie **8 Ut1**;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) na terenie **2 Ut1** dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową z zastosowaniem dla zabudowy mieszkaniowej skutecznych środków technicznych, w tym materiałów i technologii o podwyższonych parametrach

- izolacyjności akustycznej, zmniejszających uciążliwości pochodzące od usług – do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się realizację urządzonej ścieżki pieszo-rowerowej na terenie **8 Ut1**,
 - c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m, przy czym wysokość do gzymsu lub do okapu dachowego – nie więcej niż 4,0 m,
 - d) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2,
 - e) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
 - w obszarach szczególnych parametrów zabudowy na terenach **6 Ut1** i **7 Ut1** – nie więcej niż 50 %,
 - na pozostałych terenach – nie więcej niż 25 %,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:
 - w obszarach szczególnych parametrów zabudowy na terenach **6 Ut1** i **7 Ut1** – nie mniej niż 45 %,
 - na pozostałych terenach – nie mniej niż 70 %,
 - g) wskaźniki intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i:
 - w obszarach szczególnych parametrów zabudowy na terenach **6 Ut1** i **7 Ut1** – nie więcej niż 0,7,
 - na pozostałych terenach – nie więcej niż 0,4,
 - h) geometria dachów:
 - dopuszcza się zastosowanie dachu o symetrycznych połaciach dachowych o kącie nachylenia od 35° do 45° i kalenicy usytuowanej równolegle do linii zabudowy oraz dachu o kącie nachylenia do 10° przysłoniętych attyką o wysokości nie wyższej niż określony poziom gzymsu lub okapu dachu,
 - i) kolorystyka i materiały:
 - zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki za wyjątkiem elementów wyposażenia placów zabaw dla dzieci,
 - dla dachów o kącie nachylenia od 35° do 45° dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w barwach naturalnych, w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, szarości i grafitu oraz pokryć dachowych z drewna, z blach w kolorach szarości, grafitu i miedzi,
 - dopuszcza się następujące materiały elewacyjne: cegła ceramiczna w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, blacha cynkowa, cynkowo-tytanowa, kamień naturalny, szkło, tynki oraz inne okładziny elewacyjne w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych,
 - dla zespołów zorganizowanych zabudowy lotniskowej nakaz zastosowania ujednoliconych form architektonicznych oraz materiałów i kolorystyki;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) terenu **1 Ut1** – z dróg publicznych: lokalnej 1KD-L (ul. Za Jeziorem) i dojazdowej 1KD-D,
 - b) terenu **2 Ut1** – z publicznej drogi lokalnej 1KD-L (ul. Za Jeziorem),
 - c) terenów **3 Ut1** i **4 Ut1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, poprzez drogi wewnętrzne 1KD-W i 2KD-W,
 - d) terenu **5 Ut1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, poprzez drogi wewnętrzne 1KD-W i 3KD-W,
 - e) terenu **6 Ut1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogi wewnętrzne 1KD-W, 3KD-W i 4KD-W,
 - f) terenu **7 Ut1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogi wewnętrzne 4KD-W i 5KD-W,
 - g) terenu **8 Ut1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogi wewnętrzne 5KD-W, 6KD-W i 7KD-W,

- h) terenu **9 Ut1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogi wewnętrzne 6KD-W i 7KD-W.

§ 19

Dla terenów usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 Ut2, 2 Ut2, 3 Ut2, 4 Ut2, 5 Ut2, 6 Ut2, 7 Ut2, 8 Ut2 i 9 Ut2**, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: usługi turystyki, w szczególności ośrodki wypoczynkowe, hotele, pensjonaty, gastronomia, handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m²,
- b) uzupełniające: urządzenia budowlane, wbudowane garaże, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
- c) dopuszczalne: usługi oświaty i kultury, w szczególności ośrodki szkoleniowo-konferencyjne, wystawiennicze i domy kultury, lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku; obiekty małej architektury, obiekty ogrodowe, zieleni urządzona, ścieżki pieszo-rowerowe i rowerowe;
- d) dopuszczalne dla terenu **3 Ut2**: usługi medyczne i budynki mieszkalne wielorodzinne;

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) dla terenów **1 Ut2, 2 Ut2, 4 Ut2, 8 Ut2 i 9 Ut2** dopuszcza się usługi sportu i rekreacji w postaci urządzeń oraz terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym boisk, parków linowych, siłowni,
- b) dla terenów **2 Ut2 i 4 Ut2** dopuszcza się realizację urządzeń oraz terenowych obiektów związanych z rekreacją wodną, w tym w postaci pomostów, stanowisk do cumowania i wodowania łodzi, zjeżdżalni wodnych, wież widokowych, plaż,
- c) dla terenu **3 Ut2** dopuszcza się usługi medyczne oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z zastosowaniem skutecznych środków technicznych, w tym materiałów i technologii o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej, zmniejszających uciążliwości pochodzące od usług – do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych,
- d) dla terenów **5 Ut2 i 8 Ut2** dopuszcza się usługi sportu i rekreacji w postaci zabudowy kubaturowej,
- e) wysokość zabudowy:
 - dla terenów **1 Ut2, 2 Ut2, 6 Ut2 i 9 Ut2** – nie więcej niż 10,0 m, przy czym wysokość do góry attyki, gzymsu lub do okapu dachowego – nie więcej niż 4,0 m,
 - dla terenu **3 Ut2, 4 Ut2 i 5 Ut2** – nie więcej niż 12,0 m,
 - dla terenu **7 Ut2** – nie więcej niż 10,0 m,
 - dla terenu **8 Ut2** – nie więcej niż 10 m; dopuszcza się zastosowanie dominanty o wysokości nie większej niż 15,0 m zajmującej nie więcej niż 15 % powierzchni zabudowy na działce budowlanej w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,
 - w przypadku zadaszeń obiektów sportowych i urządzeń rekreacyjnych i sportowych, w tym zjeżdżalni wodnych, parków linowych, wież widokowych, dopuszcza się zastosowanie elementów konstrukcyjnych w postaci masztów o wysokości nie większej niż 18,0 m,
- f) liczba kondygnacji:
 - dla terenów **1 Ut2, 2 Ut2, 6 Ut2, 7 Ut2 i 9 Ut2** – nie więcej niż 2,
 - dla terenów **3 Ut2, 4 Ut2 i 5 Ut2** – nie więcej niż 4,
 - dla terenu **8 Ut2** – nie więcej niż 3, dla dominanty – nie więcej niż 4,
- g) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
 - dla terenów **1 Ut2, 2 Ut2, 3 Ut2 i 4 Ut2** – nie więcej niż 40 %,
 - dla terenów **5 Ut2, 6 Ut2, 7 Ut2, 8 Ut2 i 9 Ut2** – nie więcej niż 60 %,
- h) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:
 - dla terenów **1 Ut2, 2 Ut2, 3 Ut2 i 4 Ut2** – nie mniej niż 50 %,
 - dla terenów **5 Ut2, 6 Ut2, 8 Ut2 i 9 Ut2** – nie mniej niż 30 %,
 - dla terenu **7 Ut2** – nie mniej niż 25 %,

- i) wskaźniki intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i:
 - dla terenów **1 Ut2, 2 Ut2**, – nie więcej niż 0,6,
 - dla terenów **3 Ut2 i 4 Ut2** – nie więcej niż 1,2,
 - dla terenów **5 Ut2 i 9 Ut2** – nie więcej niż 0,8,
 - dla terenu **6 Ut2** – nie więcej niż 0,9,
 - dla terenu **7 Ut2** – nie więcej niż 1,0,
 - dla terenu **8 Ut2** – nie więcej niż 1,2,
- j) geometria dachów:
 - dopuszcza się zastosowanie dachów o symetrycznych połaciach dachowych o kącie nachylenia od 35° do 45° oraz dachów o kącie nachylenia do 10° przysłoniętych attyką o wysokości nie wyższej niż określony poziom gzymsu lub okapu dachu,
 - dla obiektów sportowych na terenie **8 Ut2** dopuszcza się także zastosowanie dachów łukowych oraz z zastosowaniem konstrukcji masztowych,
- k) kolorystyka i materiały:
 - zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki za wyjątkiem elementów wyposażenia placów zabaw dla dzieci i urządzeń sportowych,
 - dla dachów o kącie nachylenia od 35° do 45° dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w barwach naturalnych, w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, szarości i grafitu oraz pokryć dachowych z drewna, z blach w kolorach szarości, grafitu i miedzi,
 - dopuszcza się następujące materiały elewacyjne: cegła ceramiczna w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, blacha cynkowa, cynkowo-tytanowa, kamień naturalny, szkło, tynki oraz inne okładziny elewacyjne w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) terenu **1 Ut2** – z dróg publicznych: lokalnej 1KD-L (ul. Za Jeziorem) i dojazdowej 1KD-D,
 - b) terenów **2 Ut2, 3 Ut2 i 4 Ut2** – z publicznej drogi lokalnej 1KD-L (ul. Za Jeziorem),
 - c) terenu **5 Ut2** – z drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP poprzez drogę wewnętrzną 9KD-W,
 - d) terenów **6 Ut2 i 8 Ut2** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP,
 - e) terenu **7 Ut2** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP poprzez teren 1US1,
 - f) terenu **9 Ut2** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogę wewnętrzną 7KD-W.

§ 20

Dla terenów usług sportu i rekreacji o zabudowie ekstensywnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 US1 i 2 US1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji, a także na terenie **1 US1** – gminne inwestycje infrastrukturalne, w tym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej,
 - b) uzupełniające: urządzenia budowlane, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
 - c) dopuszczalne: obiekty małej architektury, obiekty ogrodowe, zieleni urządzona, ścieżki pieszorowerowe i rowerowe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się realizację urządzeń oraz terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym boisk, parków linowych, siłowni,

- b) na terenie **1 US1** dopuszcza się realizację urządzeń, budowli oraz terenowych obiektów związanych z rekreacją wodną, w tym w postaci pomostów, stanowisk do cumowania i wodowania łodzi, zjeżdżalni wodnych, wież widokowych, plaż, bulwarów oraz obiektów widowiskowych: scen i amfiteatrów, pod warunkiem spełnienia warunków zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz prawa wodnego,
 - c) dla obiektów, o których mowa w lit. b) dopuszcza się możliwość lokalizacji części obiektu na terenie **1 US1** i części na terenie **1 WS**, realizowanych w ramach kompleksowej inwestycji w obu tych terenach, na podstawie wspólnego projektu zagospodarowania terenu z zachowaniem ustaleń dla poszczególnych terenów,
 - d) wysokość zabudowy: – dla obiektów kubaturowych zamkniętych - nie więcej niż 7,0 m, przy czym wysokość do attyki, gzymsu lub do okapu dachowego - nie więcej niż 3,0 m,
– w przypadku terenowych obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym zjeżdżalni wodnych, parków linowych i wież widokowych oraz obiektów widowiskowych - nie więcej niż 15,0 m,
 - e) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2,
 - f) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20 %,
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 70 %,
 - h) wskaźniki intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,3,
 - i) geometria dachów:
 - nakaz dostosowania dachu do zabudowy istniejącej - dla głównej bryły kąt nachylenia dachu do 10° z możliwością przysłonięcia attyką oraz zastosowania dodatkowej charakterystycznej iglicy w sposób symetryczny do istniejącego układu,
 - w pozostałych przypadkach dla obiektów kubaturowych zamkniętych dopuszcza się zastosowanie dachu o symetrycznych połaciach dachowych o kącie nachylenia od 35° do 45° lub dachu o kącie nachylenia do 10° przysłoniętego attyką o wysokości nie wyższej niż określony poziom gzymsu lub okapu dachu,
 - dla obiektów, o których mowa w pkt 2 lit a) i b), dopuszcza się zastosowanie zadaszeń o ażurowych konstrukcjach wsporczych, nie wymagających realizacji pełnych przegród budowlanych,
 - k) kolorystyka i materiały: – zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki za wyjątkiem elementów wyposażenia placów zabaw dla dzieci i urządzeń sportowych,
 - dla dachów o kącie nachylenia od 35° do 45° oraz w przypadku iglic dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w barwach naturalnych, w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, szarości i grafitu oraz pokryć dachowych z drewna, z blach w kolorach szarości, grafitu i miedzi,
 - dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z gontu bitumicznego,
 - dopuszcza się następujące materiały elewacyjne: cegła ceramiczna w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, blacha cynkowa, cynkowo-tytanowa, kamień naturalny, szkło, tynki oraz inne okładziny elewacyjne w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) terenu **1 US1** – z drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP poprzez drogę wewnętrzną 9KD-W oraz z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni urządzonej 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogi wewnętrzne 1KD-W i 2KD-W,
 - b) terenu **2 US1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni urządzonej 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogę wewnętrzną 7KD-W.

§ 21

Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 US2**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji,
- b) uzupełniające: urządzenia budowlane, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
- c) dopuszczalne: obiekty małej architektury, obiekty ogrodowe, zieleni urządzona;

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: a) wysokość zabudowy:

- nie więcej niż 10,0 m, przy czym wysokość do góry attyki, gzymsu lub do okapu dachowego – nie więcej niż 4,0 m,
- dla obiektów sportowych – nie więcej niż 12,0 m,
- dopuszcza się zastosowanie elementów konstrukcyjnych w postaci masztów o wysokości do 15,0 m,

b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2,

c) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 65 %,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 30 %,

e) wskaźniki intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,5,

f) geometria dachów:

- dopuszcza się zastosowanie dachów o symetrycznych połaciach dachowych o kącie nachylenia od 35° do 45° oraz dachów o kącie nachylenia do 10° przysłoniętych attyką o wysokości nie wyższej niż określony poziom gzymsu lub okapu dachu,
- dla obiektów sportowych dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich, łukowych oraz z zastosowaniem konstrukcji masztowych,

g) kolorystyka i materiały:

- zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki za wyjątkiem elementów wyposażenia placów zabaw dla dzieci i urządzeń sportowych,
- dla dachów o kącie nachylenia od 35° do 45° dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w barwach naturalnych, w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, szarości i grafitu oraz pokryć dachowych z drewna, z blach w kolorach szarości, grafitu i miedzi,
- dopuszcza się następujące materiały elewacyjne: cegła ceramiczna w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, blacha cynkowa, cynkowo-tytanowa, kamień naturalny, szkło, tynki oraz inne okładziny elewacyjne w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych;

3) zasady obsługi komunikacyjnej: z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni urządzonej 1KD-D/ZP.

§ 22

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MN**, **2 MN** i **3 MN**, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolno stojącej,
- b) uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m², miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
- c) dopuszczalne: wbudowane lokale usługowe stanowiące powierzchnię nie większą niż 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, obiekty małej architektury, obiekty ogrodowe, zieleni urządzona;

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m, przy czym wysokość do gzymsu lub do okapu dachowego – nie więcej niż 4,0 m,
- b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2,
- c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40 %,

- d) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 50 %,
- e) wskaźniki intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,6,
- f) geometria dachów:
 - dopuszcza się zastosowanie dachów o symetrycznych połaciach dachowych o kącie nachylenia od 35° do 45° oraz dachów o kącie nachylenia do 10° przysłoniętych attyką o wysokości nie wyższej niż określony poziom gzymsu lub okapu dachu,
- g) kolorystyka i materiały:
 - zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki,
 - dla dachów o kącie nachylenia od 35° do 45° dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w barwach naturalnych, w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, szarości i grafitu oraz pokryć dachowych z drewna, z blach w kolorach szarości, grafitu i miedzi,
 - dopuszcza się następujące materiały elewacyjne: cegła ceramiczna w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, blacha cynkowa, cynkowo-tytanowa, kamień naturalny, szkło, tynki oraz inne okładziny elewacyjne w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) terenu **1 MN** – z dróg usytuowanych poza obszarem planu: z drogi publicznej (ul. Za Jeziorem) poprzez projektowane drogi wewnętrzne,
 - b) terenów **2 MN** i **3 MN** – z publicznej drogi lokalnej 2KD-L, w tym poprzez drogę wewnętrzną 8KD-W.

§ 23

Dla terenu infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT-E**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: budowle, budynki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 4,0 m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 1,
 - c) krycie dachem płaskim,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 80 %,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 10 %,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,8;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni urządzonej 1KD-D/ZP, poprzez drogę wewnętrzną 5KD-W.

§ 24

Dla terenu infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT-K**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: budowle, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji, przepompownie ścieków;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) wysokość budowli: nie więcej niż 4,0 m,
 - c) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 80 %,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 5 %,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,8;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej – z terenu publicznej drogi lokalnej 1KD-L.

§ 25

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZL, 2 ZL, 3 ZL, 4 ZL, 5 ZL, 6 ZL i 7 ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: lasy;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz ochrony terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) terenu **1 ZL** – z dróg publicznych: głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP, lokalnej 1KD-L oraz dojazdowej 1KD-D,
 - b) terenu **2 ZL** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, poprzez drogę wewnętrzną 1 KD-W,
 - c) terenu **3 ZL** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, poprzez drogi wewnętrzne 1 KD-W, 3 KD-W, 4 KD-W i 5 KD-W,
 - d) terenu **4 ZL** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, poprzez drogi wewnętrzne 5 KD-W i 7 KD-W,
 - e) terenu **5 ZL** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogę wewnętrzną 9 KD-W,
 - f) terenu **6 ZL** – z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP poprzez drogę wewnętrzną 9 KD-W,
 - g) terenu **7 ZL** – z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP.

§ 26

Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zieleń urządzona;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja ścieżek pieszych i małej architektury,
 - b) prawo ekspozycji pozostałości dawnego cmentarza rodowego w formie lapidarium,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 85 %,
 - d) dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody,
 - e) zasady obsługi komunikacyjnej: z dróg publicznych: lokalnej 1KD-L oraz dojazdowej 1KD-D.

§ 27

Dla terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 ZR i 2 ZR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zieleń nieurządzona;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) terenu **1 ZR** – poprzez teren **1 ZL** z dróg publicznych: głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP, lokalnej 1KD-L dojazdowej 1KD-D,
 - b) terenu **2 ZR** – z dróg wewnętrznych: 5 KD-W i 7 KD-W.

§ 28

Dla terenu wód powierzchniowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: wody powierzchniowe,

- b) dopuszczalne: urządzenia, budowle oraz terenowe obiekty związane z rekreacją wodną, w tym w postaci pomostów, stanowisk do cumowania i wodowania łodzi, kąpielisk, zjeżdżalni wodnych, fontann, pod warunkiem spełnienia warunków zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz prawa wodnego;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się możliwość realizacji stanowiska poboru wody do celów p.poż. wskazanego na rysunku planu z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz prawa wodnego,
 - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji części urządzeń, budowli oraz terenowych obiektów związanych z rekreacją wodną na terenie **1 WS** i części na terenie **1 US1** realizowanych w ramach kompleksowej inwestycji w obu tych terenach, na podstawie wspólnego projektu zagospodarowania działki budowlanej z zachowaniem ustaleń dla poszczególnych terenów,
 - c) wysokość budowli, obiektów i urządzeń - nie więcej niż 10,0 m,
 - d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 250 m² dla pojedynczego obiektu,
 - e) dopuszcza się zastosowanie zadaszeń o ażurowych konstrukcjach wsporczych, nie wymagających realizacji pełnych przegród budowlanych,
 - f) kolorystyka i materiały: beton architektoniczny, kamień naturalny, drewno, blacha cynkowa, cynkowo-tytanowa, szkło, stal nierdzewna lub malowana w kolorach bieli, szarości i grafitu, tkaniny techniczne zadaszeń membranowych.

§ 29

Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KD-GP**, **1 KD-L**, **2 KD-L**, **1KD-D** i **KD-D/ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: publiczne drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, lokalnej i dojazdowej, w tym droga dojazdowa z placem i terenem zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, miejsc parkingowych i zieleni, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego;
- 3) następujące zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) dla terenu **1 KD-GP** prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i w obrębie linii rozgraniczających,
 - c) dla terenu **1 KD-L**, **2 KD-L**, **1KD-D** prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających,
 - d) dla terenu **KD-D/ZP** prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, placów, miejsc parkingowych i zieleni urządzonej w obrębie linii rozgraniczających.

§ 30

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KD-W**, **2 KD-W**, **3 KD-W**, **4 KD-W**, **5 KD-W**, **6 KD-W**, **7 KD-W**, **8 KD-W** i **9 KD-W**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: drogi wewnętrzne ;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, miejsc parkingowych i zieleni, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego;
- 3) następujące zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) prawo realizacji ciągu pieszojezdnego.

§ 31

Dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: ciągi piesze;

- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych i zieleni, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego;
- 3) następujące zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) dla terenu 1 KP ciąg pieszy z dopuszczeniem realizacji ciągu pieszo rowerowego.

§ 32

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcianki.

§ 33

Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Trzcianki

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzcianki

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcze wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.)

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Trzcianka 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 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska Trzcianki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa dróg gminnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. 1. Zadania z zakresu gminnych dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy finansowane będą z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne.

Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr / / 2023
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia 2023 r.

Załącznik4.gml

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 2022 r., poz. 503 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

UCHWAŁY NR ... 2023 RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcze

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XXII/128/08 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcze.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby regulacji procesów inwestycyjnych poprzez ustalenie zaktualizowanych zasad koegzystencji istniejącej i projektowanej zabudowy w rejonie terenów wypoczynkowych i rekreacyjnych wokół jeziora Sarcze.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka”.

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 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 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 intensywności zabudowy.
- 2) **Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** uwzględniono, ustalając m.in. obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska, nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji do projektowanych sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej z obowiązkiem ich oczyszczenia przed wprowadzeniem do środowiska do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, dla pozostałych terenów nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych poprzez odprowadzanie ich na nieutwardzony teren działki budowlanej lub do urządzeń retencyjnych lub innych urządzeń infiltracyjnych usytuowanych w granicach działki budowlanej lub do urządzeń umożliwiających ich wykorzystanie w wewnętrznych instalacjach budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem nakazu oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi wód opadowych i roztopowych pochodzących z jezdni, parkingów i innych obszarów o użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie na terenach, o których mowa powyżej przed ich wprowadzeniem do środowiska, zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu, nakaz odprowadzania ścieków bytowych do lokalnej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w granicach planu lub jego sąsiedztwie z uwzględnieniem jej rozbudowy, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie zastosowania tymczasowych szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych z zastrzeżeniem by celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa płynne i gazowe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności, prawo do realizacji

urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków i uzgodnienie projektu 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.
- 5) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego ewentualne straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących 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 i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu zmiany planu i zbieraniu wniosków do zmiany planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do zmiany planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - c) zorganizowanie 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 wyważonych rozwiązań zapewniających odseparowaną przestrzennie koegzystencję istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej od terenów produkcji i usług.
- 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. Tego rodzaju założenia pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło 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 mpzp jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Trzcianka w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 30 czerwca 2014 r., stanowiącej załącznik do uchwały nr LXVII/519/14 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 23 października 2014 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

1. Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Projekt planu nie zakłada realizacji inwestycji obciążających budżet publiczny.
2. Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.
3. Na etapie 1 (2019 rok) i 2 (2020 rok) wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które zostały częściowo uwzględnione a zmieniony projekt planu został skierowany do ponownego zaopiniowania i uzgodnienia. Zaopiniowany i uzgodniony ponownie projekt panu został skierowany do kolejnego wyłożenia. Na etapie 3 wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi, które zostały / nie zostały uwzględnione W związku z powyższym Burmistrz Trzcianki zgodnie z art. 17 pkt 14 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej Trzcianki projekt uchwały wraz z załącznikami.
4. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.