

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Trzcianki w rejonie ulic Juliana Fałata i Wincentego Witosa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.¹⁾), uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic Juliana Fałata i Wincentego Witosa.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni ok. 40,3 ha, położony w gminie Trzcianka, w obrębie geodezyjnym Miasto Trzcianka, w powiecie czarnkowsko – trzcianeckim, województwie wielkopolskim.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1 oraz w załączniku, o którym mowa w § 2 pkt 5.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic Juliana Fałata i Wincentego Witosa”, wykonany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic Juliana Fałata i Wincentego Witosa, 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 Juliana Fałata i Wincentego Witosa, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne dotyczące planu w postaci elektronicznej – stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie dachowe są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o równym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° z kalenicą oraz ścianami szczytowymi;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której należy zlokalizować co najmniej 20 % zewnętrznej ściany budynku;
- 6) planie – należy przez to rozumieć ustalenia uchwały;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, numerem i symbolem literowym;
- 8) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi kultury, edukacji, opieki zdrowotnej, opieki nad dziećmi, finansowe, pocztowe, telekomunikacyjne, biurowe, kosmetyczno – fryzjerskie, rehabilitacyjne, handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m² oraz rzemiosło o powierzchni użytkowej do 50 m²;
- 9) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, o wysokości co najmniej 2,0 m i szerokości co najmniej 2,0 m, złożony z gatunków o gęstym poszyciu, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od otoczenia;
- 10) zieleni wysokiej – należy przez rozumieć zadrzewiania liściaste i iglaste, składające się z rodzimych gatunków drzew i krzewów, dostosowane do warunków siedliskowych o wysokości co najmniej 2,0 m.

§ 4. Odstępuje się od ustaleń w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

DZIAŁ II
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW;**
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNS;**
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW, 6MNW-U, 7MNW-U;**
- 4) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolami **1U, 2U;**
- 5) teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UE;**
- 6) teren usług lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1U-ZP, 2U-ZP, 3U-ZP;**
- 7) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG;**
- 8) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ;**
- 9) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL;**
- 10) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD;**
- 11) teren komunikacji pieszo – rowerowej, oznaczony na rysunku symbolem **1KP;**
- 12) teren komunikacji pieszo – rowerowej lub infrastruktury, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KP-I;**
- 13) teren komunikacji pieszo – rowerowej lub zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolami **1KP-Z, 2KP-Z;**
- 14) teren infrastruktury technicznej lub zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolami **1I-Z, 2I-Z;**
- 15) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RN;**
- 16) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RZM;**

- 17) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS-Z**;
- 18) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP**.

§ 6. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejącej, niezgodnej z ustaleniami planu funkcji budynków i ich części, ale bez możliwości zwiększenia udziału jej powierzchni zabudowy;
- 2) rozbudowę, z zachowaniem istniejącej wysokości i geometrii dachu;
- 3) nadbudowę z zachowaniem istniejącej geometrii dachu;
- 4) przebudowę.

§ 8. W zakresie lokalizacji budynków:

- 1) ustala się lokalizację zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych lub garażowych i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z wyłączeniem terenów 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) ustala się, że linia zabudowy wyznaczona po obrysie elewacji istniejących budynków dotyczy wyłącznie przedmiotowych budynków, a dla nowych budynków obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy znajdująca się w większej odległości od linii rozgraniczającej terenu.

§ 9. W zakresie materiałów i kolorystyki ustala się:

- 1) kolorystykę dachów stromych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i grafitu;
- 2) kolorystykę elewacji oraz ogrodzeń w kolorach stonowanych, pastelowych, przy jednoczesnym zakazie stosowania kolorów jaskrawych i odblaskowych - neonowych;
- 3) jednolitą kolorystykę budynków znajdujących się w obrębie jednej działki budowlanej.

§ 10. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) atrap dachów stromych na budynkach;
- 2) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. Zakazuje się:

1. lokalizacji:

1) przedsięwzięć:

- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz dopuszczonych ustaleniami planu na terenie 2U;

c) związanych z:

- ubojem zwierząt i przetwórstwem mięsa,
- utylizacją padłych zwierząt,
- przetwarzaniem, zbieraniem, transportem, magazynowaniem, użyciem i niszczeniem ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego oraz produktów pochodnych,

2) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

4) usług demontażu pojazdów i maszyn;

5) samoobsługowych myjni samochodowych, z wyłączeniem terenu 2U;

6) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;

7) zakładów pogrzebowych i krematoriów;

8) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;

9) składow otwartych materiałów sypkich i pyłących, lokalizowanych poza budynkami;

10) miejsc do parkowania, dojeżdż i dojazdów na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

2. niszczenia, w tym zasypywania, istniejących cieków i zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i terenów podmokłych oraz roślinności z nimi związanej.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się zagospodarowanie mas ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności przepisami budowlanymi, o ochronie środowiska oraz o odpadach.

§ 13. Ustala się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Dopuszcza się budowę, odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych oraz sieci drenarskiej z zachowaniem ustaleń planu oraz w sposób niekolidujący z podstawą funkcją terenu.

2. Dopuszcza się kanalizację istniejących sieci i urządzeń melioracyjnych.

§ 15. 1. Zagospodarowanie, w tym odprowadzanie, wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań umożliwiających retencję wód opadowych i roztopowych lub opóźniających jej spływ, w szczególności w postaci zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, placów deszczowych, naturalnych obniżzeń terenu.

3. Przy stosowaniu rozwiązań w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy stosować rozwiązania uniemożliwiające wprowadzanie zanieczyszczeń do gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych, w tym zasilających zbiornik GZWP nr 127 Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie.

§ 16. Ustala się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

- 1) MNW, MNS – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNW-U - jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) U, UE, U-ZP – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub terenów opieki społecznej.

§ 17. Zaopatrzenie w ciepło lub chłód z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z zastrzeżeniem § 52.

§ 18. 1. Dopuszcza się wprowadzanie i zachowanie drzewostanu wzdłuż dróg.

2. Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenach U oraz MNW-U od strony terenów i obiektów wymagających takiej ochrony, celem ochrony przed hałasem, drganiami, zapyleniem, oświetleniem i innym uciążliwościami, które mogą wynikać z wykonywanej funkcji.

§ 19. Nakazuje się stosowanie oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia.

§ 20. Przy zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami planu, należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 21. Nakazuje się realizację nowych przewodów infrastruktury technicznej w formie przewodów podziemnych, przy czym nie dotyczy to kubaturowych (skrzynek, szafek), nadziemnych elementów infrastruktury technicznej.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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.

§ 22. Obszar opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 127 Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie, dla którego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania i ochrony zasobów dyspozycyjnych;
- 2) ochronę przed zanieczyszczeniem, w tym również ochronę przed zanieczyszczeniem gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych zasilających zbiornik.

§ 23. Obszar opracowania znajduje się zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego WB 450 Trzcianka, dla którego ustala się jego zachowanie zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 24. 1. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zewidencjonowanych jako stanowiska archeologiczne: Trzcianka, zespół nr 24, obszar AZP 39-23/22 i AZP 39-23/24, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W ramach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową budowli w strefie ochrony archeologicznej, określają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 25. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW**

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojść i dojazdów,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo - garażowych o łącznej powierzchni zabudowy do 60 m²,
 - c) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - d) infrastruktury technicznej zgodnie z § 52;
- 3) dachy dowolne;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo - garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:
 - 4,0 m dla dachu płaskiego albo
 - 5,5 m dla dachu stromego;
 - c) wiat – do 4,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 - 1,05;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 600 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;

10) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych.

§ 26. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW:**

1) ustala się lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
- b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) dojść i dojazdów,
- b) budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo - garażowych o łącznej powierzchni zabudowy do 60 m²,
- c) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m²,
- d) infrastruktury technicznej zgodnie z § 52;

3) dachy:

- a) strome,
- b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo - garażowych i wiat;

4) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
- b) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo - garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:
 - 4,0 m dla dachu płaskiego albo
 - 5,5 m dla dachu stromego;
- c) wiat – do 4,0 m;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;

6) nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 - 0,6;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;

8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 900 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

- 9) dopuszcza się łączne rozliczenie powierzchni działki budowlanej z sąsiadującymi terenami WS-Z;
- 10) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych.

§ 27. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej **1MNS**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków w zabudowie szeregowej lub grupowej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojść i dojazdów,
 - b) wiat o powierzchni zabudowy do 30 m² na każdej działce budowlanej,
 - c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 52;
- 3) dachy strome, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla wiat
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwie kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 9,0 m,
 - b) wiat – do 4,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 - 0,6;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania, – nie mniejszą niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych.

§ 28. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług **1MNW-U, 2MNW-U**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
 - b) budynków usługowych,
 - c) zieleni izolacyjnej, zgodnie z § 18 ust. 2,
 - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojść i dojazdów,
 - b) usług podstawowych w lokalu użytkowym sytuowanym wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego wolnostojącego,
 - c) budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo - garażowych o łącznej powierzchni zabudowy do 60 m²,
 - d) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - e) infrastruktury technicznej zgodnie z § 52;
- 3) dachy strome, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo – garażowych i wiat;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m;
 - b) budynków gospodarczych, garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:
 - 4,0 m dla dachu płaskiego albo,
 - 5,5 dla dachu skośnego;
 - c) wiat – do 4,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 - 0,8,;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 900 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny;

- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- c) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania;

10) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych.

§ 29. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług **3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U:**

1) ustala się lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku usługowego wolnostojącego mieszczącego wyłącznie usługi podstawowe na jednej działce budowlanej,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) dojść i dojazdów,

b) usług podstawowych w lokalu użytkowym sytuowanym wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego wolnostojącego,

c) budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo - garażowych o łącznej powierzchni zabudowy do 60 m²,

d) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m²,

e) infrastruktury technicznej zgodnie z § 52;

3) dachy dowolne;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m;

b) budynków usługowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8,0 m,

c) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo - garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,

d) wiat – do 4,0 m;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;

6) nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 - 0,8;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 600 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych

dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

- 9) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż:
- a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny;
 - b) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych.

§ 30. Na terenie usług 1U:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojść i dojazdów,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo - garażowych o powierzchni zabudowy do 60 m²,
 - c) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - d) infrastruktury technicznej zgodnie z § 52;
- 3) dachy dowolne;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8,0 m;
 - b) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo - garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
 - c) wiat – do 4,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 - 0,8;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych

dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

- 9) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż:
- a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych.

§ 31. Na terenie usług 2U:

- 1) ustala się lokalizację:
- a) budynków usługowych,
 - b) zieleni izolacyjnej, zgodnie z § 18 ust. 2,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) dojść i dojazdów,
 - b) pylonów reklamowych i masztów reklamowych,
 - c) samoobsługowych myjni samochodowych,
 - d) stacji paliw,
 - e) budynków gospodarczych lub wiat o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - f) infrastruktury technicznej zgodnie z § 52;
- 3) dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4,0 m,
 - c) samoobsługowych myjni samochodowych - do 5,0 m,
 - d) wiat – do 4,0 m,
 - e) pylonów reklamowych i masztów reklamowych – do 10,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 - 0,8;

- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania – nie mniejszą niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych.

§ 32. Na terenie usług edukacji 1UE:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków usługowych mieszczących usługi publiczne w zakresie oświaty, wychowania, kultury, edukacji, sportu, zdrowia,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojść i dojazdów,
 - b) budynków gospodarczych lub wiat o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 52;
- 3) dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m;
 - b) budynków gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4,0 m,
 - c) wiat – do 4,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 - 0,8;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

- 9) liczbę miejsc do parkowania – nie mniejszą niż:
- a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych.

§ 33. Na terenie usług lub zieleni urządzonej **1U-ZP, 2U-ZP, 3U-ZP:**

1) ustala się lokalizację:

- a) budynków usługowych mieszczących usługi publiczne w zakresie oświaty, wychowania, kultury, edukacji, sportu, zdrowia, opieki społecznej,
- b) obiektów instytucji kultury,
- c) domów opieki społecznej,
- d) placówek opiekuńczo – wychowawczych,
- e) budynków ochrony zdrowia,
- f) obiektów sportowych i rekreacyjnych,
- g) zieleni, w tym zieleni wysokiej,
- h) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) dojść i dojazdów,
- b) budynków gospodarczych lub wiat o powierzchni zabudowy do 50 m²,
- c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 52;

3) dachy płaskie;

4) wysokość zabudowy:

- a) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
- b) obiektów sportowych i rekreacyjnych – do 12,0 m,
- c) budynków gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4,0 m,
- d) wiat – do 4,0 m;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;

6) nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 - 1,2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;

- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) dopuszcza się łączne rozliczenie powierzchni działki budowlanej z sąsiadującymi terenami WS-Z;
- 10) liczbę miejsc do parkowania – nie mniejszą niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych.

§ 34. Na terenie drogi głównej 1KDG:

- 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
 - b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi obrony państwa;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dróg dla pieszych lub rowerów,
 - b) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
 - c) zieleni, w tym zieleni wysokiej,
 - d) infrastruktury technicznej, o której mowa w § 52.

§ 35. Na terenie drogi zbiorczej 1KDZ:

- 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
 - b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dróg dla pieszych lub rowerów,
 - b) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
 - c) zieleni, w tym zieleni wysokiej,

d) infrastruktury technicznej, o której mowa w § 52.

§ 36. Na terenie drogi lokalnej **1KDL, 2KDL:**

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
- b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) dróg dla pieszych lub rowerów,
- b) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
- c) zieleni, w tym zieleni wysokiej,
- d) infrastruktury technicznej, o której mowa w § 52.

§ 37. Na terenach drogi dojazdowej **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD:**

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
- b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) dróg dla pieszych lub rowerów,
- b) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
- c) zieleni, w tym zieleni wysokiej,
- d) infrastruktury technicznej, o której mowa w § 52.

§ 38. Na terenie komunikacji pieszo - rowerowej **1KP:**

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
- b) lokalizację dróg dla pieszych lub rowerów;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni, w tym zieleni wysokiej,
- b) infrastruktury technicznej, o której mowa w § 52.

§ 39. Na terenie komunikacji pieszo - rowerowej lub infrastruktury technicznej **1KP-I**:

- 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
 - b) lokalizację dróg dla pieszych lub rowerów,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej, o której mowa w § 52;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni, w tym zieleni wysokiej.

§ 40. Na terenach komunikacji pieszo - rowerowej lub zieleni **1KP-Z, 2KP-Z**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) dróg dla pieszych lub rowerów,
 - b) infrastruktury technicznej, o której mowa w § 52,
 - c) zieleni, w tym zieleni wysokiej;
- 2) dopuszcza się lokalizację ogrodów przydomowych, powiązanych funkcjonalnie z sąsiadującymi terenami MNW

§ 41. Na terenach infrastruktury technicznej lub zieleni **1I-Z, 2I-Z**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) infrastruktury technicznej, o której mowa w § 52,
 - b) zieleni, w tym zieleni wysokiej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dróg pieszych i rowerowych,
 - b) placów zabaw lub urządzeń sportowo – rekreacyjnych o wysokości nieprzekraczającej 3,0 m,
 - c) lokalizację ogrodów przydomowych, powiązanych funkcjonalnie z sąsiadującymi terenami MNW.

§ 42. Na terenie rolnictwa z zakazem zabudowy **1RN**:

- 1) zagospodarowanie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze, zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9;
- 4) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich konserwację;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i wiat, w tym zabudowy zagrodowej;

6) obsługę komunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 43. Na terenie zabudowy zagrodowej **1RZM**:

1) ustala się lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego w zabudowie zagrodowej na jednej działce budowlanej,
- b) budynków magazynowych, inwentarskich, gospodarczych, garażowych, gospodarczo – garażowych,
- c) budowli związanych z funkcją terenu,
- d) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) dojeżdż i dojazdów,
- b) wiat,
- c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 52;

3) dachy płaskie lub strome:

4) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
- b) budynków inwentarskich, magazynowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż:
 - 10,0 m dla dachu płaskiego albo,
 - 15,0 m dla dachu stromego,
- c) budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo - garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:
 - 5,0 m dla dachu płaskiego albo
 - 6,0 m dla dachu stromego,
- d) wiat – do 7,0 m,
- e) silosów zbożowych wraz z infrastrukturą – do 25,0 m,
- f) pozostałych budowli- do 15,0 m;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5;

6) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,5;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2;

8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) liczbę miejsc do parkowania wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą, nie mniejszą niż:

- a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
- b) 2 miejsca do parkowania na każde 10 osób pracujących na najliczniejszej zmianie w budynkach inwentarskich i magazynowych,
- c) 1 miejsce do parkowania dla samochodów i maszyn związanych z funkcją terenu, o ile wynika to ze specyfiki zlokalizowanej na terenie działalności;

10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych.

§ 44. Na terenie wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni **1WS-Z:**

1) ustala się:

- a) zachowanie i lokalizację zieleni, w tym wysokiej,
- b) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich przebudowę i rozbudowę;

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie i użytkowanie gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) lokalizację urządzeń wodnych;
- c) lokalizację dróg dla pieszych lub rowerów;
- d) lokalizację szlaków turystycznych i edukacyjnych, publicznych ciągów pieszych,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 52;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;

4) minimalną wielkość działki budowlanej zgodną z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

5) dopuszcza się łączne rozliczenie powierzchni działki budowlanej z sąsiadującymi terenami 20MNW, 1U-ZP i 1ZP;

6) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej;

7) dostęp z dróg publicznych, w tym ul. J. Fałata, znajdującej się poza obszarem opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 45. Na terenie zieleni urządzonej **1ZP:**

1) ustala się lokalizację zieleni, w tym zieleni wysokiej;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) placów zabaw lub urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) infrastruktury technicznej, o której mowa w § 52,
 - d) dróg dla pieszych lub rowerów,
 - e) budynków obsługi mieszających pomieszczenia higieniczno – sanitarne lub wiat,
 - f) miejsc do parkowania;
- 3) dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) budynków obsługi– jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,0 m,
 - b) wiat – do 5,0 m,
 - c) urządzeń sportowo – rekreacyjnych nie więcej niż 10,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 - 0,1;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) dopuszcza się łączne rozliczenie powierzchni działki budowlanej z sąsiadującymi terenami WS-Z;
- 10) liczbę miejsc do parkowania nie mniejszą niż:
- a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku obsługi lub wiaty,
 - b) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych.

§ 46. Na terenie zieleni urządzonej **2ZP**:

- 1) ustala się lokalizację zieleni, w tym zieleni wysokiej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) publicznych placów i skwerów,
 - b) placów zabaw lub urządzeń sportowo – rekreacyjnych,

- c) obiektów małej architektury,
 - d) infrastruktury technicznej, o której mowa w § 52,
 - e) budynków obsługi mieszących pomieszczenia higieniczno – sanitarne,
 - f) wiat;
- 3) dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) budynków jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,0 m,
 - b) wiat – do 5,0 m,
 - c) urządzeń sportowo – rekreacyjnych nie więcej niż 5,0 m,
 - d) innych obiektów nie wymienionych w lit. a-c – nie więcej niż 5,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 - 0,1;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu;
- 9) liczbę miejsc do parkowania nie mniejszą niż:
- a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - b) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 47. 1. Nie ustala się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) powierzchnia nowej działki zgodna z ustaleniami dla danego terenu;
- 2) minimalna szerokość frontu nowej działki nie mniejsza niż:
 - a) 10,0 m dla terenów MNS,
 - b) 20,0 m dla pozostałych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70° - 110°.

3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 9

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

§ 48. Ustala się uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z lokalizacji urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej, w tym sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia, wymogów ochrony przeciwpożarowej oraz melioracji i urządzeń wodnych.

§ 49. 1. Ustala się pas ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej:

- 1) średniego napięcia SN 15 kV o szerokości 14 m tj. po 7 m od osi linii w obu kierunkach, gdzie oś linii wyznaczają słupy, przy czym ograniczenie to obowiązuje do czasu skablowania lub rozbiórki linii;
- 2) niskiego napięcia nn 0,4 kV o szerokości 7,0 m tj. 3,5 od osi linii w obu kierunkach, gdzie oś linii wyznaczają słupy, przy czym ograniczenie to obowiązuje do czasu skablowania lub rozbiórki linii.

2. W pasie ochrony funkcyjnej, o który mowa w ust. 1 lokalizacja obiektów uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie to obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii.

§ 50. Zakazuje się lokalizacji budowli o wysokości wyższej niż 20,0 m.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 51. W zakresie systemów komunikacji:

1. Ustala się:

- 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, znajdującego się częściowo poza obszarem planu, obejmującego drogi publiczne: ul. J. Fałata, stanowiącą drogę wojewódzką nr 180 i ul. W. Witosa, stanowiącą drogę gminną;
- 2) liczbę miejsc do parkowania:
 - a) zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - b) sumaryczną w przypadku obiektów mieszczących różne funkcje;

3) dostęp do terenów z dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) nowych miejsc do parkowania dostępnych bezpośrednio z terenu 1KDG, 1KDZ, 1KDL i 2KDL;
- 2) kubaturowych (skrzynek, szafek), nadziemnych elementów infrastruktury technicznej w sposób ograniczający widoczność w obrębie skrzyżowania dróg.

§ 52. W zakresie systemów infrastruktury technicznej:

1. ustala się:

- 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej;
- 3) parametry urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do urządzeń lub przewodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń lub przewodów wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 8) odprowadzanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz z urządzeń lub przewodów gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło lub chłód, z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej, w tym odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
- 11) inne elementy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,

2. zakazuje się lokalizacji:

- a) instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW,
- b) elektrowni wiatrowych,

- c) instalacji służących do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego,
- d) wolnostojących magazynów energii, przy czym zakaz ten nie dotyczy terenów 1UE i 2U.

Rozdział 11

Stawki procentowe

§ 53. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

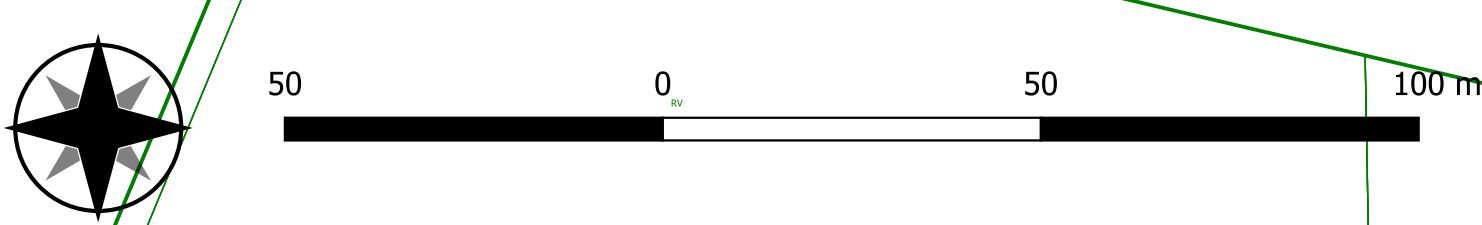
DZIAŁ III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcianki.

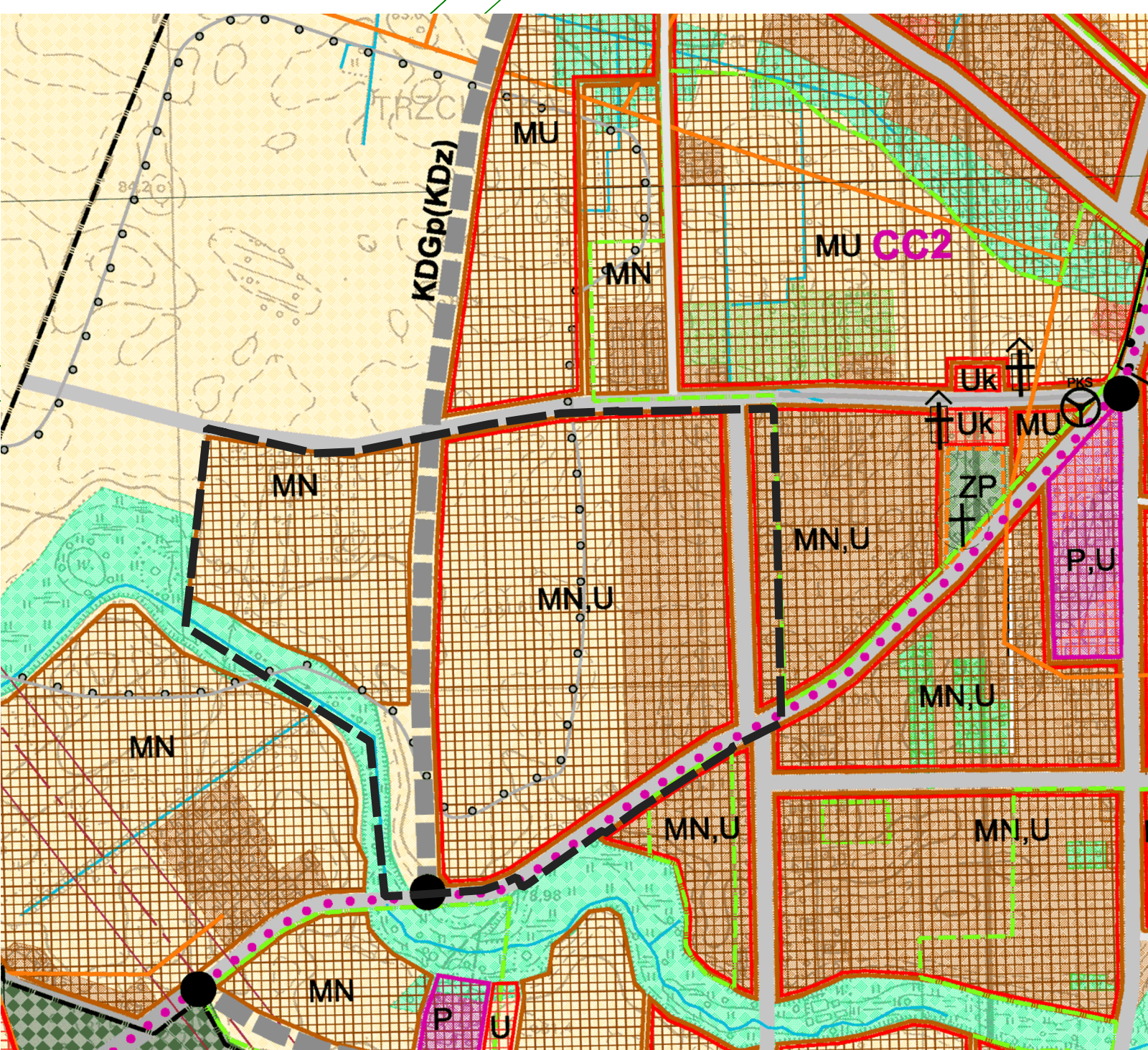
§ 55. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TRZCIANKI W REJONIE ULIC JULIANA FAŁATA I WINCENTEGO WITOSA
1:1000



- OZNACZENIA:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - 1MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
 - 1MNS TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ
 - 1MNW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
 - U TEREN USŁUG
 - UE TEREN USŁUG EDUKACJI
 - U-ZP TEREN USŁUGI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
 - KDG TEREN DROGI GŁÓWNEJ
 - KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
 - KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
 - KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - KP TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
 - KP-1 TEREN KOMUNIKACJI PIESZO - ROWEROWEJ LUB INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - KP-Z TEREN KOMUNIKACJI PIESZO - ROWEROWEJ LUB ZIELENI
 - I-Z TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ LUB ZIELENI
 - RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
 - ZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - WS-Z TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI
 - ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - ZEWIDENCIONOWANE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15 KV
 - PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN 15 KV
 - WYMIAR

CAŁY OBSZAR OPACOWANIA JEST POŁOŻONY W GRANICACH:
- CZW. NR 127 SUBZBIORNIK ŻŁOTÓW- PILA - STRZELCE KRAJEŃSKIE;
- ZASIĘGU UDOKUMENTOWANEGO ŻŁOZA WĘGLA BRUNATNEGO WB 450



LEGENDA	SYMBOL	OPIS
1	[Symbol]	1MNW
2	[Symbol]	1MNS
3	[Symbol]	1MNW-U
4	[Symbol]	U
5	[Symbol]	UE
6	[Symbol]	U-ZP
7	[Symbol]	KDG
8	[Symbol]	KDZ
9	[Symbol]	KDL
10	[Symbol]	KDD
11	[Symbol]	KP
12	[Symbol]	KP-1
13	[Symbol]	KP-Z
14	[Symbol]	I-Z
15	[Symbol]	RN
16	[Symbol]	ZM
17	[Symbol]	WS-Z
18	[Symbol]	ZP
19	[Symbol]	1RZM
20	[Symbol]	15KDD
21	[Symbol]	16KDD
22	[Symbol]	17KDD
23	[Symbol]	18KDD
24	[Symbol]	19MNW
25	[Symbol]	10MNW
26	[Symbol]	9KDD
27	[Symbol]	13MNW
28	[Symbol]	10KDD
29	[Symbol]	14MNW
30	[Symbol]	11KDD
31	[Symbol]	15MNW
32	[Symbol]	12KDD
33	[Symbol]	2MNW-U
34	[Symbol]	16MNW
35	[Symbol]	13KDD
36	[Symbol]	1MNW-U
37	[Symbol]	2U
38	[Symbol]	1KP-I
39	[Symbol]	2U-ZP
40	[Symbol]	1KDZ
41	[Symbol]	2ZP
42	[Symbol]	14KDD
43	[Symbol]	2KDL
44	[Symbol]	11-Z
45	[Symbol]	2KP-Z
46	[Symbol]	11MNW
47	[Symbol]	10MNW
48	[Symbol]	4MNW
49	[Symbol]	3MNW-U
50	[Symbol]	5KDD
51	[Symbol]	5MNW
52	[Symbol]	5MNW-U
53	[Symbol]	6MNW
54	[Symbol]	6MNW-U
55	[Symbol]	1KP
56	[Symbol]	2MNW
57	[Symbol]	1KDD
58	[Symbol]	10
59	[Symbol]	3MNW
60	[Symbol]	7MNW
61	[Symbol]	4MNW-U
62	[Symbol]	9MNW
63	[Symbol]	7MNW-U
64	[Symbol]	2I-Z
65	[Symbol]	8KDD
66	[Symbol]	1KDG
67	[Symbol]	2I-Z
68	[Symbol]	3U-ZP
69	[Symbol]	2ZP
70	[Symbol]	2ZP-23/24
71	[Symbol]	2ZP-23/24
72	[Symbol]	2ZP-23/24
73	[Symbol]	2ZP-23/24
74	[Symbol]	2ZP-23/24
75	[Symbol]	2ZP-23/24
76	[Symbol]	2ZP-23/24
77	[Symbol]	2ZP-23/24
78	[Symbol]	2ZP-23/24
79	[Symbol]	2ZP-23/24
80	[Symbol]	2ZP-23/24

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia 2025 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic Juliana Fałata i Wincentego Witosa 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Miejska Trzcianki, stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic Juliana Fałata i Wincentego Witosa 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki
w rejonie ulic Juliana Fałata i Wincentego Witosa**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska Trzcianki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Konsultacje społeczne w sprawie przedmiotowego projektu planu miejscowego przeprowadzono w dniach od 8 października 2025 r. do 10 listopada 2025 r., a uwagi można było składać w terminie do 10 listopada 2025 r.

2. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu ww. planu jest bezprzedmiotowe.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic Juliana Fałata i Wincentego Witosa, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska Trzcianki rozstrzyga, co następuje.

§ 1. 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic Juliana Fałata i Wincentego Witosa wymagana jest rozbudowa sieci dróg publicznych, sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej.

2. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej gminy, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne gminy i właściwego zakładu branżowego.

§ 2. Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne gminy;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) środki pozyskane w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia.....2025 r.

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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic Juliana Fałata i Wincentego Witosa

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został opracowany na podstawie uchwały nr LXVIII/715/23 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic Juliana Fałata i Wincentego Witosa.

Obszar opracowania planu obejmuje teren o powierzchni około 40,3 ha położony w gminie Trzcianka, w obrębie geodezyjnym Miasto Trzcianka, w powiecie czarnkowsko-trzcianeckim, województwie wielkopolskim.

Obszar opracowania obejmuje teren położony w południowo-zachodniej części miasta Trzcianki, zlokalizowany pomiędzy ulicą Juliana Fałata, stanowiącą odcinek drogi wojewódzkiej nr 180, a ulicą Wincentego Witosa. Od zachodu graniczy z działką o nr ew. 1526 i obejmuje część rowu oznaczonego jako działka o nr ewid. 1534. Obszar opracowania to w większości tereny niezagospodarowane oraz zabudowane ulice Karola Wojtyły, ks. Jerzego Popiełuszki, Stefana Wyszyńskiego oraz część ulicy św. Wojciecha.

Jak wynika z uzasadnienia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego celem jego opracowania jest potrzeba kontynuacji polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Celem opracowania planu miejscowego jest uregulowanie standardów zagospodarowania na całym terenie zarówno w odniesieniu do już istniejącej zabudowy jak i projektowanej w kontekście wyznaczenia układu komunikacyjnego nawiązującego do już istniejącego oraz infrastruktury technicznej. Celem opracowania jest także kontynuowanie polityki przestrzennej poprzez opracowywanie planów miejscowych spójnych z planami obowiązującymi w sąsiedztwie. Ustalenia projektu planu stanowią zatem kontynuację zabudowy i zagospodarowania ustalonego dla tej części miasta Trzcianki, występującej w sąsiedztwie.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka, przyjętym uchwałą Nr XLIX/324/13 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 11 lipca 2013 r. dla przedmiotowego terenu wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN;

- 2)teren usług - U;
- 3)teren rolnicze (orne);
- 4)tereny łąk;
- 5)droga klasy zbiorczej.

Burmistrz Trzcianki przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Trzcianki;

- 1)uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2)sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3)uzyskał wymagane prawem opinie i uzgodnienia;
- 4)zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji ustaleń planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego realizuje politykę przestrzenną zawartą w ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy w uzasadnieniu uchwały planu miejscowego przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W związku z powyższym wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki zrealizowane zostały poprzez wyznaczone linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu, w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka. W nawiązaniu do wyznaczonych funkcji ustalono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. W projekcie planu nie wyznaczono terenów do przeprowadzenia obowiązkowej procedury scalania i podziału nieruchomości, jednakże określono parametry przeprowadzenia takiej procedury fakultatywnie.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania zasobami wodnymi i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, zagospodarowania odpadów, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ograniczenia niskiej emisji. Z tych względów w projekcie planu odniesiono się do kwestii ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych zasilających ujęcie, a także kwestii ochrony wartościowych terenów zieleni. W tym również celu wyznaczono wzdłuż cieków wodnych Trzcinica pas buforowy wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni. Jak wskazano w ustaleniach dla tego terenu jest to obszar gdzie występują wody powierzchniowe, inne urządzenia wodne (np. wyloty urządzeń kanalizacji deszczowej), a teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, w tym rolniczo. Jest to obszar potencjalnego rozlewania się wody, podczas występowania np. deszczy nawalnych. Zatem ze względu na sąsiedztwo cieków wodnych, możliwe podmokłości z tym związane, wyodrębniono ten teren i wprowadzono na nim zakaz możliwości lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej. Przyjęte rozwiązania mają z jednej strony ograniczyć szkody, jakie powstałyby w wyniku zalania budynków zlokalizowanych blisko cieków wodnych, a z drugiej strony zapobiegać ewentualnemu dostaniu się różnorodnych zanieczyszczeń czy to bytowych, czy związanych z działalnością rolniczą (np. nawozy, środki ochrony roślin, odchody zwierzęce) bezpośrednio do wód. Przyjęte rozwiązanie ma zatem służyć ograniczeniu bądź wykluczeniu strat materialnych jak i też zanieczyszczeniu środowiska. W projekcie planu miejscowego wyznaczono również teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Jest to między innymi konsekwencja stanowiska Ministra Klimatu odnośnie ochrony złoża węgla brunatnego. Należy także zauważyć, że teren rolnictwa z zakazem zabudowy jest w myśl rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U., poz. 2404 z późn.zm.) klasą terenów rolnictwa. Jak wynika z pkt II ppkt 1 załącznika nr 1 do przedmiotowego rozporządzenia w celu ustalenia przeznaczenia terenu stosuje się klasę przeznaczenia terenu, zwaną dalej "klasą", określoną w poziomie pierwszym, drugim lub trzecim tabeli. W celu ustalenia przeznaczenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej, komunikacji oraz rolnictwa stosuje się wyłącznie poziom drugi lub trzeci. Zatem w przypadku terenów rolniczych nie można ustalić ogólnej klasy teren rolnictwa (R), ale trzeba ustalić bardziej szczegółowe klasy. W tym przypadku to jest teren wykorzystywany rolniczo, na którym nie znajduje się żadna zabudowa. Z tych względów wyznaczono dla niego przeznaczenie tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (RN). Zatem kwestia zakazu zabudowy gruntów rolniczych wynika z ww. zapisów przedmiotowego rozporządzenia.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez wskazanie obiektów ujętych w ewidencji zabytków, wraz z określeniem przedmiotu ochrony.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez określenie funkcji terenu, a także jego ustaleń w zakresie możliwości poprowadzenia wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej i liczby stanowisk postojowych.

Wymagania uniwersalnego projektowania uwzględniono w projekcie planu poprzez odniesienie się do obowiązujących przepisów, w szczególności techniczno – budowlanych,

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez analizę struktury użytkowania. Przedmiotowe tereny stanowią własność samorządu województwa, Skarbu Państwa, gminy oraz osób prywatnych. Podczas sporządzania projektu planu wyważono cele jego opracowania i złożone wnioski w kontekście istniejącego i planowanego zagospodarowania.

Granic i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych uwzględniono poprzez wskazanie, iż obszar opracowania planu położony jest w granicach GZWP nr 127 Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie wraz z ustaleniem konieczności jego ochrony poprzez ochronę wód powierzchniowych i podziemnych zasilających zbiornik przed zanieczyszczeniem. Dodatkowo obszar opracowania znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego WB 450 Trzcianka, dla którego ustala się jego zachowanie zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego. Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz. U. z 2018 r., poz. 1235 ze zm.) do strategicznych zasobów naturalnych kraju zalicza się zarówno wody podziemne jak i złoża kopalin. Na obszarze opracowania planu miejscowego występują zarówno wody podziemne (GZWP nr 127 Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie) jak i złoża węgla brunatnego WB 450 Trzcianka. Jak wynika z karty informacyjnej złoża, przedmiotowe złożo węgla brunatnego występuje w formie 1 pokładu i jest przewidziane do eksploatacji odkrywkowej. Miąższość złoża tj. mierzona w kierunku prostopadłym najkrótsza odległość pomiędzy stropem, a spągiem warstwy (dolną powierzchnią warstwy skalnej) wynosi od 3,0 do 15,50 m i średnio wynosi 4,23 m. Natomiast głębokość spągu złoża kształtuje się od 39,0 m do 74,80 m. Jest to złożo w utworach Neogenu – Miocenu. Również w utworach Neogenu znajduje się ww. GZWP nr 127. Jest to zbiornik typu porowego, zbudowany z utworów piaszczystych i żwirowych neogenu, Zatem w utworach Neogenu na obszarze opracowania planu miejscowego znajdują się

podkłady węgla brunatnego jak i wody GZWP nr 127. Zgodnie z art. 125 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.) złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących. Zasady ochrony udokumentowanych złóż kopalin określają przepisy ustawy - Prawo geologiczne i górnicze. Jak wynika z art. 126 ww. ustawy Prawo ochrony środowiska eksploatację złóża kopaliny prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony, przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i przy zapewnieniu racjonalnego wydobywania i zagospodarowania kopaliny. Podejmujący eksploatację złóż kopaliny lub prowadzący tę eksploatację jest obowiązany przedsięwziąć środki niezbędne do ochrony zasobów złoża, jak również do ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, sukcesywnie prowadzić rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz przywracać do właściwego stanu inne elementy przyrodnicze. Należy zwrócić uwagę, że w karcie informacyjnej złoża wskazano, że nad złożem występują obszary gospodarki leśnej, gospodarki rolnej i gospodarki przemysłowej. Węgiel brunatny cechuje się niższą kalorycznością niż węgiel kamienny. Dodatkowo węgiel brunatny traci swoją kaloryczność wraz z transportem. Stąd też uruchomienie eksploatacji węgla brunatnego wiąże się z koniecznością realizacji elektrowni wraz z infrastrukturą towarzyszącą wytwarzającej energię elektryczną z tego rodzaju węgla w bezpośrednim sąsiedztwie złoża. W obszarze przedmiotowego złoża brak jest elektrowni. Jednocześnie uruchamiając złożę, realizując elektrownię trzeba mieć na uwadze możliwości wykorzystania wybudowanych obiektów, w tym elektrowni, po zakończeniu eksploatacji tego złoża. W niniejszym przypadku przedmiotowe złożę węgla brunatnego obejmuje zachodnią część miasta Trzcianka w tym zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną, wielorodzinną, usługową, przemysłową. Zatem odkrywkowa eksploatacja przedmiotowego złoża węgla brunatnego w jego całych granicach wiązałaby się wysiedleniem tej części miasta i likwidacją istniejącej już tam zabudowy, w tym również historycznej. Eksploatacja złoża w jego granicach wpłynęłaby również na stan i funkcjonowanie znajdującego się w tych samych utworach geologicznych (Neogen) GZWP nr 127 Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie. Projekt planu miejscowego dotyczy obszaru położonego w granicach administracyjnych miasta, w ramach jego struktury przestrzennej. Jest to obszar, który sąsiaduje z zabudową od strony południowo – zachodniej, południowej i wschodniej. Obszar planu dotyczy terenu częściowo zainwestowanego, a częściowo jeszcze wykorzystywanego rolniczo, jednakże predysponowanego do urbanizacji ze względu na położenie na obrzeżach miasta oraz dostępność infrastruktury technicznej. W projekcie planu wskazano na konieczność uwzględnienia i ochrony zarówno złoża węgla brunatnego jak i GZWP nr 127. Jednocześnie ze względu na bliskość zabudowy miasta Trzcianka, istniejące zainwestowanie, eksploatacja złoża węgla brunatnego w granicach opracowania planu miejscowego mogłaby być gospodarczo nieuzasadniona,

mając na uwadze koszty społeczne (wysiedlenia, zniszczenie dorobku, w tym dziedzictwa kulturowego i religijnego, zniszczenie więzi społecznych i tym samym kapitału społecznego obszaru), jak i związane z tym koszty ekonomiczne (np. odszkodowania, zniszczenie powiązań biznesowych, konieczność budowy elektrowni wraz z infrastrukturą) i środowiskowe (wpływ na stan i ilość wód podziemnych, jakość powietrza, gleby, hałas związany z eksploatacją). Ten ostatni aspekt jest o tyle istotny, że węgiel brunatny jako paliwo energetyczne jest nieodnawialnym źródłem energii i może być zastąpione innymi źródłami energii, alternatywnymi i odnawialnymi (energią promieniowania słonecznego, energią aerothermalną, energią geothermalną, energią hydrothermalną, hydroenergiją, energią fal, prądów i pływów morskich, energią otoczenia, energią otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu, biopłynów oraz z wodoru odnawialnego). Natomiast czysta woda, w tym woda zdatna do spożycia przez ludzi, mając na uwadze również obecne zmiany klimatu i zagrożenia suszą, nie ma zamiennika. Zgodnie z art. 3 ww. ustawy z 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju, gospodarowanie strategicznymi zasobami naturalnymi jest prowadzone zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju w interesie dobra ogólnego. Ustalenia planu wprowadzają na tym terenie zabudowę mieszkaniową i usługową, a na części terenu utrzymują istniejącą zabudowę zagrodową oraz tereny rolnicze. Jest to efekt naturalnego rozwoju przestrzennego miasta. Niemniej jednak ustalenia planu wskazują na występowanie na tym obszarze zarówno kopaliny tj. złóż węgla brunatnego jak i GZWP i konieczność ich ochrony. Jednocześnie wyznaczone w planie funkcje nie ingerują w stan ilościowy i jakościowy złoża jak i jego integralność przestrzenną, czy miąższość, jak i zawierają zapisy dotyczące ograniczenia wpływu na stan i ilość wód GZWP nr 127. Stąd też należy przyjąć, że ustalenia planu spełniają wymagania dotyczące ochrony złóż kopalin oraz wód podziemnych wynikające zarówno z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2004 r., poz. 1290 ze zm.), czy też ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.), jak i ww. ustawy 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uregulowanie klasy drogi istniejącej drogi wojewódzkiej nr 180 jako głównej. Dodatkowo uwzględniono wymagania dostosowania istniejącej drogi do potrzeb obronności kraju.

Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały w projekcie planu przede wszystkim poprzez ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące możliwości wyposażenia terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną, a także zasad

lokalizacji tej infrastruktury na poszczególnych terenach. Uwzględniono także kwestie zastosowania odnawialnych źródeł energii.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej uwzględniono poprzez obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zamieszczone w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń. Na etapie konsultacji społecznych projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: zapewniono poprzez możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami, a wybrane dokumenty zostały udostępnione na BIPie.

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały poprzez określenie docelowego sposobu zaopatrzenia w wodę planowanej i istniejącej zabudowy.

Burmistrz Trzcianki wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez analizę istniejącego zagospodarowania w kontekście ustaleń Studium, obecnego zagospodarowania oraz istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt planu realizuje wytyczne uchwały nr LXV/673/23 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zdecydowana większość niezagospodarowanej części obszaru opracowania stanowi własność gminy Trzcianka, a uchwalenie miejscowego planu zapewni możliwość uzyskania dochodów ze sprzedaży mienia komunalnego w przyszłych latach.

W związku z zachowaniem trybu oraz zasad sporządzania planu miejscowego, wynikającego z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniu zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.