

Projekt

z dnia 17 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka dla części terenów
obróbów ewidencyjnych Siedlisko, Górnica, Rychlik, Przyłęki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska Trzcianki, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka, uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka dla części terenów obrębów ewidencyjnych Siedlisko, Górnica, Rychlik, Przyłęki.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni około 1215,73 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie czarnkowsko-trzcianeckim, w gminie Trzcianka, w obrębach geodezyjnych Siedlisko, Górnica, Rychlik i Przyłęki.

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

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka dla części terenów obrębów ewidencyjnych Siedlisko, Górnica, Rychlik, Przyłęki", opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzcianki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzcianki 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 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr LV/574/22 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka dla części terenów obrębów ewidencyjnych Siedlisko, Górnica, Rychlik, Przyłęki, w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj zabudowy, określony zgodnie z klasą przeznaczenia terenu w przepisach odrębnych;
- 3) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 5) miejscu przeznaczonym do parkowania - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni gruntu lub w budynku;
- 6) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 7) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 8) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 9) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę lub wolnostojące panele fotowoltaiczne oraz magazyny energii, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku, przy czym żadne elementy budynku nie mogą wykroczyć poza granice planu miejscowego;
- 11) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której należy posadzić co najmniej 30% elewacji frontowej projektowanego budynku lub obiektu budowlanego, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem elementów takich jak: balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachów, wejścia do budynków, które mogą być wysunięte poza linie zabudowy o maksymalnie 1,5 m.

§ 5. 1. Z uwagi na brak występowania przesłanek, odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) granic i sposobów 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 województw,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W zakresie terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zawarte w planie ustalenia zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział I

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

§ 6. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN i 51MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW i 2MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami 1MN-U i 2MN-U;
- 4) tereny usług, oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U i 9U;
- 5) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1US i 2US;
- 6) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony symbolem UB;

- 7) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem UR;
- 8) teren drogi głównej, oznaczony symbolem KDG;
- 9) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami 1KDZ i 2KDZ;
- 10) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 8KDD;
- 11) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR i 21KR;
- 12) teren wodociągów, oznaczony symbolem IW;
- 13) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN, 25RN i 26RN;
- 14) teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony symbolem RZ;
- 15) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM, 16RZM, 17RZM i 18RZM;
- 16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS i 6WS;
- 17) tereny lasu, oznaczone symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L, 19L, 20L, 21L, 22L, 23L, 24L, 25L, 26L, 27L, 28L, 29L, 30L i 31L;
- 18) teren cmentarza czynnego, oznaczony symbolem CC;
- 19) tereny elektrowni słonecznej lub gruntów ornych oraz upraw, oznaczone symbolami 1PEF-RNR, 2PEF-RNR, 3PEF-RNR, 4PEF-RNR, 5PEF-RNR, 6PEF-RNR, 7PEF-RNR, 8PEF-RNR, 9PEF-RNR, 10PEF-RNR i 11PEF-RNR.

§ 7. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Ustala się pokrycie dachów stromych dachówką lub blachodachówką.

§ 9. Ustala się realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku zawierającego pomieszczenie mieszkalne na każdej działce budowlanej, wyznaczonej w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz w granicach terenów zabudowy zagrodowej.

§ 10. 1. W przypadku lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, zabudowę w granicach stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów należy sytuować w sposób, który nie będzie powodował istotnego ograniczenia dostępności promieniowania słonecznego do instalacji fotowoltaicznych.

2. Przez lokalizację zabudowy w sposób istotnie ograniczający dostępność promieniowania słonecznego należy rozumieć taką lokalizację zabudowy, której efektem będzie spadek wydajności produkcji energii elektrycznej przez instalacje fotowoltaiczne w stosunku do jej wydajności sprzed realizacji zabudowy.

§ 11. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy sąsiednich działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tych granic, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 12. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy realizacji uzbrojenia terenu oraz realizacji inwestycji celu publicznego, w tym inwestycji dotyczących infrastruktury kolejowej.

2. Zakazuje się realizacji biogazowni i biometanowni.

3. W granicach terenów zabudowy związanej z rolnictwem dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt innych niż norki w obsadzie poniżej 40 DJP.

4. W granicach terenów zabudowy związanej z rolnictwem dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt futerkowych w obsadzie poniżej 5 DJP.

§ 13. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

§ 15. Zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla poszczególnych przeznaczeń podstawowych, zgodnie z poziomami hałasu przypisanymi dla rodzajów terenu, określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział IV **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 16. Dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym poszczególnych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Zakazuje się realizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 18. Ustala się zachowanie rowów melioracyjnych, przy czym dopuszcza się ich kanalizację w granicach terenów innych niż tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oraz tereny lasów.

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

§ 19. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) ochronę konserwatorską:

- a) obiektów wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu,
- b) obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu,
- c) stanowisk archeologicznych.

2) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się:

- a) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego wydanego przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi na wszelkie prace przy obiekcie zabytkowego kościoła, zarówno dotyczące wyglądu jego bryły zewnętrznej jak i prac prowadzonych we wnętrzu;
- b) na wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu zabytkowego cmentarza, jak również na wycinkę drzew, należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie; na przedmiotowym terenie obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy; przy zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania historycznej kompozycji przestrzennej w tym do komponowanych układów zadrzewień; na przedmiotowym terenie obowiązuje zakaz wprowadzania jakichkolwiek elementów dysharmonizujących;

3) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków ustala się:

- a) zachowanie wyglądu i wystroju historycznych elewacji poprzez zachowanie autentycznych detali architektonicznych, wymiarów i wykrojów otworów okiennych i drzwiowych, w tym zakaz ocieplania elewacji,
- b) zachowanie istniejących wysokości, kształtu dachów i historycznego rodzaju pokrycia dachowego,
- c) zachowanie zabytkowych elementów we wnętrzu obiektu, takich jak np.: klatki schodowe, posadzki, stolarka drzwiowa, ozdobne piece kaflowe - ich ewentualna wymiana możliwa jedynie w porozumieniu z właściwym organem ochrony zabytków,

- d) zachowanie historycznych stolarek okiennych i drzwiowych - ich ewentualna wymiana możliwa jedynie w porozumieniu z właściwym organem ochrony zabytków,
 - e) zachowanie historycznych brył i gabarytów obiektów,
 - f) zakaz wprowadzania paneli fotowoltaicznych w widocznych miejscach (np. na widocznych połaciach dachowych);
- 4) w granicach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, innych niż uprawa rolnicza.

Rozdział VI

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 20. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN i 51MN:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych;
- 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej;
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) dopuszcza się realizację wiat;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m,
 - c) dla wiat do 5,0 m.

2. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy strome.

3. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie lub strome.

4. Na terenach oznaczonych symbolami MN ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,001;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,80;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,20;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,40;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,35.

§ 21. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MW i 2MW:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 10,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m.

2. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech;

2) dachy płaskie.

3. Dla budynków gospodarczo-garażowych, ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;

2) dachy płaskie lub strome.

4. Na terenach oznaczonych symbolami MW ustala się:

1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,001;

2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 1,50;

3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 2,00;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,5;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,2.

§ 22. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami 1MN-U i 2MN-U:

1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub usługowych;

2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych do 9,5 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m.

2. Dla budynków mieszkalnych lub usługowych, ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;

2) dachy strome.

3. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;

2) dachy płaskie lub strome.

4. Na terenach oznaczonych symbolami MN-U ustala się:

1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,001;

2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,80;

3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,20;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,2.

§ 23. 1. Na terenach usług, oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U i 9U:

1) ustala się realizację budynków usługowych;

2) dopuszcza się realizację wiat;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych do 9,5 m,

b) dla wiat do 5,0 m.

2. Dla budynków usługowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;

2) dachy płaskie.

3. Na terenach oznaczonych symbolami U ustala się:

1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,001;

- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 1,00;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,50;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,2.

§ 24. 1. Na terenach usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami 1US i 2US:

- 1) ustala się realizację boiska sportowego;
- 2) dopuszcza się realizację wiat;
- 3) dopuszcza się realizację budynków usługowych związanych z obsługą sportu i rekreacji;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych do 8,0 m,
 - b) dla wiat do 5,0 m;
 - c) dla pozostałej zabudowy do 15,0 m.

2. Dla budynków usługowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy płaskie.

3. Na terenach oznaczonych symbolami US ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 1,00;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,2.

§ 25. 1. Na terenie usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczonym symbolem UB:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych związanych z funkcją podstawową;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m.

2. Dla budynków usługowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy płaskie lub strome.

3. Na terenie oznaczonym symbolem od UB ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,001;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 1,00;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,2.

§ 26. 1. Na terenie usług kultu religijnego, oznaczonym symbolem UR:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy oraz jej gabarytów i bryły architektonicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej zabudowy.

2. Na terenie oznaczonym symbolem od UR ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,2.

§ 27. 1. Na terenie wodociągów, oznaczonym symbolem IW, ustala się realizację uzbrojenia terenu, związanego z realizacją funkcji podstawowej.

2. Dopuszcza się realizację budynków i budowli związanych z funkcją podstawową terenu, o wysokości do 6,0 m.

3. Dla budynków, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem IW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie.

4. Na terenie oznaczonym symbolem IW ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,001;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 1,00;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,01.

§ 28. 1. Na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych symbolami 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN, 25RN i 26RN:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych lub stawów;
- 3) dopuszcza się realizację głębinowych ujęć wody;
- 4) dopuszcza się realizację budowli rolniczych o wysokości do 18,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację budowli związanych z prowadzeniem racjonalnej gospodarki wodnej o wysokości do 5,0 m.

2. Na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych symbolami RN ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,80.

§ 29. 1. Na terenie zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonym symbolem RZ:

- 1) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 2) dopuszcza się realizację wiat;
- 3) dopuszcza się realizację budowli rolniczych;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków gospodarczo-garażowych do 8,5 m,
 - b) dla wiat do 8,5 m;
 - c) dla budowli rolniczych do 18,0 m.

2. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie lub strome.

3. Na terenie oznaczonym symbolem RZ ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,001;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,80;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,20;
- 4) udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,80;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,20.

§ 30. 1. Na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM, 16RZM, 17RZM i 18RZM:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;

- 3) dopuszcza się realizację wiat;
- 4) dopuszcza się realizację budowli rolniczych;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 8,5 m,
 - c) dla wiat do 8,5 m;
 - d) dla budowli rolniczych do 18,0 m.

2. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy płaskie lub strome.

§ 31. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie lub strome.

§ 32. Na terenach oznaczonych symbolami RZM ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,001;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,80;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,20;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,40;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,25.

§ 33. 1. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS i 6WS ustala się realizację funkcji podstawowej.

2. Dopuszcza się realizację budowli związanych z funkcją podstawową terenu.

3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 5,0 m.

4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,80.

§ 34. 1. Na terenach lasu, oznaczonych symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L, 19L, 20L, 21L, 22L, 23L, 24L, 25L, 26L, 27L, 28L, 29L, 30L i 31L ustala się realizację funkcji podstawowej.

2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,90.

§ 35. 1. Na terenie cmentarza czynnego, oznaczonym symbolem CC ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszcza się realizację:

- 1) powierzchni grzebalnych,
- 2) kolumbariów,
- 3) miejsc zbierania odpadów,
- 4) zieleni ozdobnej i izolacyjnej,
- 5) ujęć wody na potrzeby obsługi cmentarza,
- 6) ciągów pieszych lub pieszo-jezdných.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz jej przebudowę.

3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 8,0 m.

4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,30.

§ 36. Na terenach elektrowni słonecznej lub gruntów ornych oraz upraw, oznaczonych symbolami 1PEF-RNR, 2PEF-RNR, 3PEF-RNR, 4PEF-RNR, 5PEF-RNR, 6PEF-RNR, 7PEF-RNR, 8PEF-RNR, 9PEF-RNR, 10PEF-RNR i 11PEF-RNR:

- 1) dopuszcza się realizację budynków związanych z obsługą elektrowni słonecznej o wysokości do 5,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji budynków związanych z obsługą gruntów ornych oraz upraw;
- 3) dopuszcza się realizację paneli słonecznych na stelażach o wysokości do 5,0 m;
- 4) dopuszcza się realizację magazynów energii o wysokości do 5,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych lub stawów;
- 6) dopuszcza się realizację budowli rolniczych o wysokości do 5,0 m;
- 7) dopuszcza się realizację budowli związanych z prowadzeniem racjonalnej gospodarki wodnej o wysokości do 5,0 m;
- 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,30.

§ 37. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 1 miejsca przeznaczonego do parkowania dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub w budynku mieszkalno-usługowym oraz minimum 1 miejsca przeznaczonego do parkowania dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług, wydzielonej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub w budynkach mieszkalno-usługowych.

3. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni usług, wydzielonej w budynkach usługowych.

4. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynoszącej nie mniej niż 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15 albo w liczbie wynoszącej nie mniej niż 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 15.

§ 38. 1. Na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) MN ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m²;
- 2) MW ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²;
- 3) U ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m².

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchniach mniejszych niż określone w ust. 1 na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem, że działka budowlana, z której następuje wydzielenie gruntu, zachowa powierzchnie nie mniejsze niż określone w ust. 1.

Rozdział VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MN powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 800 m²;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami MW powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 2000 m²;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami U powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 800 m²;
- 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 17,0 m;
- 5) granice podziałów prowadzić pod kątem prostym - z tolerancją do 20 stopni - w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji uzbrojenia terenu – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanych działek budowlanych decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Parametr minimalnej szerokości frontu nie dotyczy działek położonych na zakończeniach dróg i przy skrzyżowaniach dróg.

4. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział VIII

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

§ 40. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków ich przebudowę, nadbudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania i rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustaleń planu i przepisów odrębnych.

3. W odniesieniu do części budynków, które wykraczają poza nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszcza się ich remont, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania, nadbudowę i rozbudowę przy jednoczesnym zachowaniu ustalonego w planie udziału powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy dla danego rodzaju zabudowy, ilości kondygnacji i rodzaju funkcji podstawowej na danym terenie z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy i przepisów odrębnych.

4. W odniesieniu do budynków, których gabaryty lub forma architektoniczna nie są zgodne z parametrami ustalonymi w planie, dopuszcza się ich przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

5. W odniesieniu do budynków krytych dachem innym niż dopuszczony w planie dopuszcza się ich przebudowę, remont, nadbudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowego rodzaju dachu, przy jednoczesnym zachowaniu ustalonego w planie udziału powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy dla danego rodzaju zabudowy i ilości kondygnacji na danym terenie.

6. Na terenach znajdujących się w sąsiedztwie zlokalizowanej poza granicami obszaru planu linii kolejowej obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

§ 41. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących przy zachowaniu istniejących gabarytów, formy architektonicznej i sposobu ich usytuowania.

§ 42. Dopuszcza się możliwość uzyskania odstępstw od warunków technicznych, dotyczących sytuowania budynków względem ściany lasu, określonych w przepisach odrębnych, na zasadach opisanych w przepisach odrębnych.

§ 43. Ustala się granice stref ochronnych, w których:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 7,0 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV;
- 2) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 3,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4kV;
- 3) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 0,25 m od osi kablowych linii elektroenergetycznych nn-0,4kV;
- 4) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w punktach 1-3 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

1. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 44. Ustala się nakaz realizowania liniowych elementów uzbrojenia terenu w formie urządzeń podziemnych (kablowych), przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn oraz przebudowy i remontów istniejących liniowych elementów uzbrojenia terenu.

§ 45. W zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu 50,0 m oraz 150,0 m od granic terenów cmentarzy uwzględnić ograniczenia, wynikające z przepisów szczegółowych.

§ 46. Ustala się zakaz zabudowy budynkami na terenach lasów, oznaczonych symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L, 19L, 20L, 21L, 22L, 23L, 24L, 25L, 26L, 27L, 28L, 29L, 30L i 31L oraz na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych symbolami 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN i 23RN.

Rozdział IX

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 47. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych.

§ 48. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ustanowienie odpowiednich służebności przejazdu i przechodu.

§ 49. Na terenie drogi głównej, oznaczonym symbolem KDG zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego.

§ 50. Na terenach dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego.

§ 51. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 8KDD zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego.

§ 52. Na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonym symbolem 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR i 21KR zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 53. 1. Ustala się korzystanie z uzbrojenia terenu istniejącego na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejącego uzbrojenia terenu, przy zachowaniu ustaleń planu oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym wyklucza się możliwość budowy nowych systemów odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z obszarów sąsiednich na obszar kolejowy znajdujący się poza obszarem planu i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 5) energia ciepła: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) energia ciepła do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział X

Stawki procentowe

§ 54. 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w wysokości 30%.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 55. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcianki.

§ 56. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.