

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka w rejonie wsi Górnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2026 poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2026 poz. 538 ze zm.) w związku z Uchwałą nr LXV/674/23 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 22 czerwca 2023 roku, Rada Miejska Trzcianki uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka w rejonie wsi Górnica, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Planu ogólnego gminy Trzcianka, przyjętego Uchwałą nr XXXI/282/26 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 13 sierpnia 2026 r.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
 - 2) 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 – załącznik nr 2;
 - 3) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 3.
3. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 3.

§ 2

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy jak i budynek garażowy oraz budynek łączący funkcje budynku gospodarczego i garażowego;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1ML**;
- 2) tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UT-US-Z**, **2UT-US-Z**;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR**;

- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RZM, 2RZM**;
- 5) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1L**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z wyłączeniem podziemnych części budynków;
- 2) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu, z wyłączeniem odstępstw dopuszczonych zapisami niniejszego planu.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu, z wyłączeniem odstępstw dopuszczonych zapisami niniejszego planu;
- 5) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz uwzględnienia położenia terenu w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127 „Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie” i ochrony zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza nad Drawą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

Nie ustala się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ML**, ustala się:
 - 1) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji budynku rekreacji indywidualnej;
 - 2) budynki rekreacji indywidualnej wyłącznie w formie wolnostojącej;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od minimalnie 0,01 do maksymalnie 0,7;
 - 4) nadziemną intensywność zabudowy: od minimalnie 0,01 do maksymalnie 0,7;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 30%;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki;
 - 7) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m;
 - 8) geometrię dachów: dachy dowolne;
 - 9) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w ilości: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jedną działkę w graniach terenu 1ML lub 1UT-US-Z;
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 100 m².
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UT-US-Z, 2UT-US-Z**:
 - 1) ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki, w tym zabudowa hotelowa, pensjonatowa, kempingi, pola namiotowe, a także usługi sportu i rekreacji, zieleń naturalna i urządzona;
 - b) nakaz zachowania odległości zabudowy od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od minimalnie 0,01 do maksymalnie 1,2;
 - d) nadziemną intensywność zabudowy: od minimalnie 0,01 do maksymalnie 0,8;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 50%;
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki;
 - g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m;
 - h) geometrię dachów: dachy dowolne;
 - i) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w ilości:
 - dla zabudowy związanej z usługami turystyki: 1 miejsce do parkowania na każde 5 łóżek, przy czym nakazuje się aby minimum 1 miejsce do parkowania przeznaczone było do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla zabudowy związanej z usługami sportu i rekreacji: 1 miejsce na 10 korzystających, przy czym nakazuje się aby minimum 1 miejsce do parkowania przeznaczone było do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - j) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania w budynkach gospodarczo-garażowych;
 - k) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 3000 m²;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych;
 - b) lokalizację kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do

- pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;
- c) lokalizację dojazdów i dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: dróg dla pieszych i rowerów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 0%;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 10

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RZM, 2RZM**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków w zabudowie zagrodowej związanych z gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodnictwem, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolnostojącej;
 - c) nakaz zachowania odległości zabudowy od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla terenu 1RZM od minimalnie 0,01 do maksymalnie 1,1,
 - dla terenu 2RZM od minimalnie 0,01 do maksymalnie 0,4;
 - e) nadziemną intensywność zabudowy:
 - dla terenu 1RZM od minimalnie 0,01 do maksymalnie 0,7,
 - dla terenu 2RZM od minimalnie 0,01 do maksymalnie 0,4;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 30%;
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki;
 - h) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 7,0 m,
 - pozostałych budynków i budowli nie większą niż 12,0 m;
 - i) geometrię dachów: dachy dowolne;
 - j) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w ilości:
 - nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - w przypadku realizacji usług agroturystycznych: nakaz zapewnienia dodatkowych wymaganych miejsc do parkowania na działce w ilości: 1 miejsce do parkowania na każde 5 łóżek, przy czym nakazuje się aby minimum 1 miejsce do parkowania przeznaczone było do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- k) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania w budynkach gospodarczo-garażowych;
- l) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - dla terenu 1RZM: 1200 m²,
 - dla terenu 2RZM: 450 m²;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług w zakresie agroturystyki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) lokalizację budowli rolniczych;
 - c) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych jako wolnostojących, wbudowanych lub przylegających do budynku mieszkalnego;
 - d) lokalizację kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;
 - e) lokalizację dojazdów i dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1L**, ustala się:

- 1) zachowanie leśnego przeznaczenia terenu;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 95%.

§ 12

W zakresie 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 województwa ustala się nakaz uwzględnienia położenia terenu w granicach udokumentowanego złoża węgla brunatnego WB 450 „Trzcianka”.

§ 13

- 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się: dla terenów 1UT-US-Z, 2UT-US-Z:
 - 1) minimalną powierzchnię działki: 3000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki: 30,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg od 70° do 110°.
- 2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 3) nakaz zachowania ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, piesz-jezdni, dróg dla pieszych lub rowerów w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) obsługę komunikacyjną z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i 2KR, a także dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, a do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego – studni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie, wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem:
 - a) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody,
 - b) stosowania rozwiązań opóźniających spływ powierzchniowych wód opadowych;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których

- następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 11) dopuszczenie zasilania z instalacji odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem:
- a) instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących biomasę, biogaz, biogaz rolniczy, biometan, biopłyny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) turbin wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 18

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcianki.

§ 20

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