

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia 2023 r.

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

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

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcze, zwany dalej w treści uchwały planem.

2. Granice planu, wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią.

3. Załączniki do Uchwały stanowią również:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcze - załącznik Nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcze, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3;

3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml – stanowiący załącznik Nr 4.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4.

2. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ujawnia się, że:

- 1) część obszaru objętego planem jest położona w obrębie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 127 „Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie”;
- 2) część obszaru objętego planem jest położona w obrębie udokumentowanego złoża węgla brunatnego WB 450 „Trzcianka”;
- 3) część obszaru objętego planem jest położona w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza nad Drawą”.

3. Przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

4. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

5. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Na obszarze objętym planem:

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

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować budynki oraz żadne ich elementy z wyłączeniem schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń, balkonów o szerokości do 1,5 m;
- 2) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii lokalizacji urządzeń rekreacji wodnej** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną odległość lokalizowania na terenie wód powierzchniowych, określonym w planie symbolem WS urządzeń i obiektów związanych z rekreacją wodną;
- 3) **obiekcie ogrodowym** – należy przez to rozumieć niewielki obiekt kubaturowy otwarty ze ścianami o konstrukcji ażurowej, w szczególności trejaż, pergola, altana, zadaszenie o powierzchni zabudowy do 25 m² i wysokości nie większej niż 6 m;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40%

powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym - nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na każdej działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym - nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego lub będące do niego dodatkiem, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

7) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapach w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, dla którego ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;

9) **urządzonej ścieżce pieszo-rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg pieszo-rowerowy o utwardzonej nawierzchni, wyposażony m. in. w elementy małej architektury, oświetlenie i obiekty ogrodowe, o ujednoliconej formie, materiałach i kolorystyce dla zastosowanych elementów, w tym urządzonej jako bulwar wzdłuż linii brzegowej jeziora;

10) **usługach** - należy przez to rozumieć:

a) usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem tych, które służą ochronie środowiska oraz z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz melioracyjnych;

b) usługi, w tym z zakresu przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których ocena oddziaływania na środowiska przeprowadzana na podstawie przepisów odrębnych nie wykaże negatywnego wpływu na środowisko;

c) działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, których ewentualna uciążliwość, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, nie wykracza poza działkę budowlaną i nie przekracza standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska - w szczególności poprzez emisję hałasu, substancji lub energii.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

1) granice i linie rozgraniczające:

a) granica obszaru objętego planem;

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2) przeznaczenie terenów – oznaczone na rysunku planu kolorami oraz identyfikatorami literowymi i numerami;

3) oznaczenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: strefy ochrony konserwatorskiej – stanowiska archeologiczne;

4) elementy kształtowania kompozycji przestrzennej:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie lokalizacji urządzeń rekreacji wodnej;

c) dominanta;

d) kierunek przeważającej kalenicy,

5) oznaczenia inne:

a) wymiarowanie w metrach.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące ochrony środowiska i przyrody są informacjami wynikającymi z przepisów odrębnych:

a) granica obszaru chronionego krajobrazu „Puszcza nad Drawą“;

b) granica obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 127 (Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie);

c) granica obszaru występowania udokumentowanego złoża węgla brunatnego nr WB450.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne wyznaczone na rysunku planu, mają charakter informacji.

4. Dla obszaru planu obowiązują ustalenia ogólne, a dla poszczególnych terenów również wybrane ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Ustala się oznaczenie przeznaczenia terenów wydzielonych identyfikatorami, składającymi się z cyfr arabskich i symboli literowych, określających:

1) cyfra arabska - liczba porządkowa - oznacza numer terenu;

2) symbol literowy - oznacza przeznaczenie terenu.

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

1) tereny usług turystyki o zabudowie ekstensywnej – **Ut1**;

2) tereny usług turystyki – **Ut2**;

3) tereny usług sportu i rekreacji o zabudowie ekstensywnej – **US1**;

4) teren usług sportu i rekreacji – **US2**;

5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;

6) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki – **IT-E**;

7) teren infrastruktury technicznej kanalizacji – **IT-K**;

8) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;

9) tereny zieleni nieurządzonej – **ZR**;

10) tereny lasów – **ZL**;

11) teren wód powierzchniowych – **WS**;

12) tereny komunikacji:

- a) **KD-GP** – droga publiczna główna ruchu przyspieszonego;
- b) **KD-L** – drogi publiczne lokalne;
- c) **KD-D** – droga publiczna dojazdowa;
- d) **KD-W** – drogi wewnętrzne;
- e) **KP** – ciąg pieszy;
- f) **KD-D/ZP** – tereny drogi publicznej dojazdowej i zieleni.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru

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

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dotyczące lokalizowania zabudowy: nakaz sytuowania zabudowy w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów dla każdego terenu i zgodnie przepisami odrębnymi;
- 2) dotyczące ogrodzeń:
 - a) nie ustala się obowiązku realizacji ogrodzeń;
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń na terenach 5 Ut2, 6 Ut2 i 7 Ut2; wyznaczanie form własności i granic użytkowania na tych terenach może odbywać się jedynie w formie nasadzeń roślinności, głązów narzutowych lub ukształtowania terenu, w tym murków oporowych o różnicach wysokości nie przekraczających 0,6 m; zakaz nie dotyczy ogrodzeń pomiędzy terenami 7 Ut2 i 1 US2
 - c) w przypadku realizacji ogrodzeń na działkach budowlanych wzdłuż granic z terenami komunikacji nakaz ich sytuowania w liniach rozgraniczających, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki:

- stosownie do potrzeb w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w tym drzew oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- nie więcej niż o 3,0 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych,

d) dopuszczalna wysokość ogrodzeń:

- na terenach Ut1 i Ut2 nie więcej niż 1,2 m od poziomu gruntu, z zastrzeżeniem ustaleń lit. b);
- na terenach MN i IT-E - nie więcej niż 1,8 m od poziomu gruntu;
- na terenach US1 i US2 - nie więcej niż 1,2 m od poziomu gruntu; przy czym dopuszcza się realizację ogrodzeń obiektów sportowych o wysokości nie większej niż 6,0 m i parametrach dostosowanych do wymagań technicznych obiektu,

e) w przypadku realizacji ogrodzeń:

- nakaz stosowania pręseł z prześwitem stanowiącym nie mniej niż 40% ich powierzchni, nadwieszonych ponad teren na wysokość nie mniej niż 0,15 m od poziomu gruntu; nakaz nie dotyczy ogrodzeń obiektów sportowych oraz ogrodzeń realizowanych na terenach MN;
- nakaz zastosowania materiałów w kolorach zieleni, brązu i grafitu w ciemnych odcieniach, a w przypadku kamienia i drewna – w odcieniach naturalnych;
- zakaz stosowania ogrodzeń o pręsełkach z prefabrykatów betonowych,

3) dotyczące urządzeń reklamowych:

a) zakaz lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem ustaleń lit. b),

b) dopuszcza się usytuowanie:

- urządzeń i znaków stanowiących system informacji miejskiej, w tym zawierających informacje adresowe, krajoznawcze, przyrodnicze, o zabytkach, drogowskazy i mapy;
- tymczasowych reklam remontowo-budowlanych;
- tymczasowych reklam i informacji związanych z organizacją imprez,

c) w przypadku urządzeń reklamowych zlokalizowanych na budynkach dopuszcza się ich umieszczenie wyłącznie na ścianach elewacji i pod warunkiem, że związane są one z działalnością prowadzoną na działce budowlanej,

- d) łączna powierzchnia ekspozycyjna urządzeń reklamowych na działce budowlanej, za wyjątkiem tych, o których mowa w lit. b):
- na terenach US1 i US2 nie więcej niż 8 m²;
 - na terenach 1 Ut2, 2 Ut2, 3 Ut2, 4 Ut2, 6 Ut2, 7 Ut2 i 9 Ut2 nie więcej niż 2 m², a na terenach 5 Ut2 i 8 Ut2 - nie więcej niż 4 m²;
 - na terenach Ut1 i MN - nie więcej niż 1 m²,
- e) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych wykorzystujących światło migające oraz o ekspozycji elektronicznej z powierzchnią generującą obraz.

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

1) nakaz ochrony części obszaru objętego planem położonego w obszarze chronionego krajobrazu „Puszcza nad Drawą” - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;

2) nakaz ochrony całego obszaru planu położonego w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127 (Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie) - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;

3) ochronę części obszaru objętego planem położonego w obszarze udokumentowanego złoża węgla brunatnego nr WB 450 - zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;

5) nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

6) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;

7) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, w tym:

a) tereny MN – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- b) tereny 3Ut2 – jako tereny mieszkaniowo - usługowe;
- c) pozostałe tereny – nie kwalifikuje się do poszczególnych rodzajów terenów, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, ze względu na przewagę funkcji, nie podlegających ochronie akustycznej,
- 8) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska;
- 9) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków komunalnych, zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) docelowe zbiorowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 11) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem przepisów prawa miejscowego;
- 12) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o środowisku, z wyłączeniem tych które służą ochronie środowiska oraz z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz melioracyjnych;
- 13) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których ocena oddziaływania na środowiska przeprowadzana na podstawie przepisów odrębnych wykaże negatywny wpływ na środowisko, z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz melioracyjnych.

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

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

zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 10. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Maksymalna wysokość obiektów małej architektury do 3,0 m.

4. Dla zabudowy istniejącej ustala się:

1) w przypadku budynków zlokalizowanych zgodnie z projektowanymi liniami zabudowy i o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem projektowanym dla danego terenu dopuszcza się: remont i przebudowę z zachowaniem dotychczasowej funkcji lub budowę z dostosowaniem funkcji do przeznaczenia terenu określonego w niniejszym planie;

2) w przypadku budynków lub ich części zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont, przebudowę oraz budowę dla części obiektu zlokalizowanej zgodnie z linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania funkcji do przeznaczenia ustalonego dla danego terenu.

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) możliwość scalania i podziałów działek, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem następujących zasad:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:

– dla usług turystyki o zabudowie ekstensywnej: na terenach 6 Ut1 i 7 Ut1 – nie mniej niż 300 m²; na terenach 4 Ut1, 8 Ut1 i 9 Ut1 – 400 m²; na terenach 1 Ut1, 3 Ut1 i 5 Ut1 – 600 m²; na terenie 2 Ut1 – 1000 m²;

– dla usług turystyki: na terenach 6 Ut2 i 7 Ut2 – 400 m²; na terenie 5 Ut2 – 1000 m²; na terenach: 1 Ut2, 2 Ut2, 3 Ut2, 4 Ut2 i 8 Ut2 – 3000 m²;

– dla usług sportu i rekreacji, w tym o zabudowie ekstensywnej na terenach US1 i US2 – 3000 m²;

– dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MN – 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek:

– dla usług turystyki o zabudowie ekstensywnej: na terenach 1 Ut1, 4 Ut1, 5 Ut1, 6 Ut1 7 Ut1, 8 Ut1 i 9 Ut1 – 14,0 m; na terenie 2 Ut1 – 20,0 m; na terenie 3 Ut1 – 25,0 m;

– dla usług turystyki: na terenach 6 Ut2 i 7 Ut2 – 14,0 m; na terenie 5 Ut2 – 20,0 m; na terenach: 1 Ut2, 2 Ut2, 3 Ut2, 4 Ut2 i 8 Ut2 – 30,0 m;

– dla usług sportu i rekreacji, w tym o zabudowie ekstensywnej na terenach US1 i US2 – 30,0 m, c) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających dróg – od 75° do 105°, z wyłączeniem działek narożnych,

2) zasady ustalone w pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod systemy komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości, w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

1) linie rozgraniczające terenów komunikacji - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 29, 30, 31;

2) klasyfikacja funkcjonalna oraz podstawowe parametry i zasady zagospodarowania terenów komunikacji – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 29, 30, 31;

3) w zakresie kształtowania przestrzeni terenów komunikacji:

a) nakaz zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;

b) możliwość wyposażenia w elementy małej architektury, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni, w tym ławki, kosze na śmieci;

c) możliwość lokalizowania kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający możliwości korzystania z dróg;

d) zakaz lokalizacji ogrodzeń w terenach komunikacji wyznaczonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi, nie dotyczy to pachołków i barierek służących zapewnieniu bezpieczeństwa i porządku użytkowania dróg i chodników,

4) ustala się nakaz lokalizacji miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, według następujących wskaźników parkingowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;

b) dla indywidualnej zabudowy letniskowej na wydzielonych działkach budowlanych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na działkę budowlaną;

c) dla zorganizowanego zespołu zabudowy letniskowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 użytkowników;

d) dla wbudowanych lokali mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;

e) dla usług, w tym usług wbudowanych – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej.

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

1) lokalizacja systemów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów komunikacji;

2) w przypadku braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, dopuszcza się usytuowanie systemów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę: nakaz zaopatrzenia w wodę w oparciu o rozbudowę istniejącej lokalnej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach planu lub jego sąsiedztwie;

4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

a) nakaz objęcia obszaru planu lokalnym systemem kanalizacji w układzie rozdzielczym;

- b) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do lokalnej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w granicach planu lub jego sąsiedztwie z uwzględnieniem jej rozbudowy;
 - c) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie tymczasowych szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe;
 - d) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji do projektowanych sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej z obowiązkiem ich oczyszczenia przed wprowadzeniem do środowiska do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - b) dla pozostałych terenów nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej poprzez odprowadzanie ich na nieutwardzony teren działki budowlanej lub do urządzeń retencyjnych lub innych urządzeń infiltracyjnych usytuowanych w granicach działki budowlanej lub do urządzeń umożliwiających ich wykorzystanie w wewnętrznych instalacjach budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. c);
 - c) nakaz oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi wód opadowych i roztopowych pochodzących z jezdni, parkingów i innych obszarów o użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie na terenach, o których mowa w lit. b) przed ich wprowadzeniem do środowiska,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) z indywidualnych systemów grzewczych z zastrzeżeniem by celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa płynne i gazowe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności;
 - b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne z wyłączeniem kominków stanowiących dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
 - c) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

d) moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi,

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) możliwość gazyfikacji zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w oparciu o rozbudowę istniejących gazociągów średniego ciśnienia zlokalizowanych w granicach planu lub jego sąsiedztwie;

b) nakaz spełnienia warunków technicznych zgodnych z właściwymi przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych,

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i jego sąsiedztwie;

b) dopuszcza się zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych oraz ich modernizację, przebudowę i rozbudowę, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sieci elektroenergetycznych i ochrony środowiska;

c) dopuszcza się przebudowę urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych,

9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:

a) możliwość przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, w tym z możliwością wykorzystania sieci zlokalizowanych w granicach planu i jego sąsiedztwie;

b) dopuszcza się sytuowanie masztów nadawczych i obiektów telefonii cyfrowej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa telekomunikacyjnego,

10) w zakresie gospodarki odpadami: poprzez komunalny system odbioru odpadów uwzględniający ich selektywną zbiórkę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 16. Ustala się stawki procentowe, służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 17. Ustala się rozpatrywanie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

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

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: usługi turystyki o zabudowie ekstensywnej, w szczególności budynki ośrodków wypoczynkowych, gastronomii i handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m²; zabudowa letniskowa w postaci zespołów zorganizowanych lub indywidualnych domów na wydzielonych działkach budowlanych;

b) uzupełniające: urządzenia budowlane, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna;

c) dopuszczalne: obiekty małej architektury, obiekty ogrodowe, zieleni urządzona, ścieżka pieszo-rowerowa na terenie **8 Ut1**,

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) na terenie **2 Ut1** dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową z zastosowaniem dla zabudowy mieszkaniowej skutecznych środków technicznych, w tym materiałów i technologii o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej, zmniejszających uciążliwość pochodzące od usług – do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;

b) dopuszcza się realizację urządzonej ścieżki pieszo-rowerowej na terenie **8 Ut1**;

c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m, przy czym wysokość do gzymsu lub do okapu dachowego – nie więcej niż 4,0 m;

d) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2;

e) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

– w obszarach szczególnych parametrów zabudowy na terenach **6 Ut1** i **7 Ut1** – nie więcej niż 50 %;

– na pozostałych terenach – nie więcej niż 25 %;

f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:

– w obszarach szczególnych parametrów zabudowy na terenach **6 Ut1** i **7 Ut1** – nie mniej niż 45 %;

– na pozostałych terenach – nie mniej niż 70 %;

g) wskaźniki intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i:

– w obszarach szczególnych parametrów zabudowy na terenach **6 Ut1** i **7 Ut1** – nie więcej niż 0,7;

– na pozostałych terenach – nie więcej niż 0,4;

h) geometria dachów:

– dopuszcza się zastosowanie dachu o symetrycznych połaciach dachowych o kącie nachylenia od 35° do 45° i kalenicy usytuowanej równolegle

do linii zabudowy oraz dachu o kącie nachylenia do 10° przysłoniętych attyką o wysokości nie wyższej niż określony poziom gzymsu lub okapu dachu;

i) kolorystyka i materiały:

– zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki za wyjątkiem elementów wyposażenia placów zabaw dla dzieci;

– dla dachów o kącie nachylenia od 35° do 45° dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w barwach naturalnych, w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, szarości i grafitu oraz pokryć dachowych z drewna, z blach w kolorach szarości, grafitu i miedzi;

– dopuszcza się następujące materiały elewacyjne: cegła ceramiczna w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, blacha cynkowa, cynkowo-tytanowa, kamień naturalny, szkło, tynki oraz inne okładziny elewacyjne w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych;

– dla zespołów zorganizowanych zabudowy letniskowej nakaz zastosowania ujednoczonych form architektonicznych oraz materiałów i kolorystyki,

3) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) terenu **1 Ut1** – z dróg publicznych: lokalnej 1KD-L (ul. Za Jeziorem) i dojazdowej 1KD-D;

b) terenu **2 Ut1** – z publicznej drogi lokalnej 1KD-L (ul. Za Jeziorem);

c) terenów **3 Ut1** i **4 Ut1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, poprzez drogi wewnętrzne 1KD-W i 2KD-W;

d) terenu **5 Ut1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, poprzez drogi wewnętrzne 1KD-W i 3KD-W;

e) terenu **6 Ut1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogi wewnętrzne 1KD-W, 3KD-W i 4KD-W;

f) terenu **7 Ut1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogi wewnętrzne 4KD-W i 5KD-W;

g) terenu **8 Ut1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogi wewnętrzne 5KD-W, 6KD-W i 7KD-W;

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

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

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: usługi turystyki, w szczególności budynki ośrodków wypoczynkowych, hoteli, pensjonatów, gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m²;
- b) uzupełniające: urządzenia budowlane, wbudowane garaże, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna;
- c) dopuszczalne: budynki usług oświaty i kultury, w szczególności budynki ośrodków szkoleniowo-konferencyjnych, wystawienniczych, domów kultury, lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku; obiekty małej architektury, obiekty ogrodowe, zieleń urządzona, ścieżki pieszo-rowerowe i rowerowe;
- d) dopuszczalne dla terenu **3Ut2**: usługi medyczne i budynki mieszkalne wielorodzinne,

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) dla terenów **1 Ut2, 2 Ut2, 4 Ut2, 8 Ut2 i 9 Ut2** dopuszcza się usługi sportu i rekreacji w postaci urządzeń oraz terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym boisk, parków linowych, siłowni;
- b) dla terenów **2 Ut2 i 4 Ut2** dopuszcza się realizację urządzeń oraz terenowych obiektów związanych z rekreacją wodną, w tym w postaci pomostów, stanowisk do cumowania i wodowania łodzi, zjeżdżalni wodnych, wież widokowych, plaż;
- c) dla terenu **3 Ut2** dopuszcza się usług medycznych oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z zastosowaniem skutecznych środków technicznych, w tym materiałów i technologii o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej, zmniejszających uciążliwości pochodzące od usług – do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;

d) dla terenów **5 Ut2** i **8 Ut2** dopuszcza się usługi sportu i rekreacji oraz drobne usługi towarzyszące nieuciążliwe w postaci zabudowy kubaturowej;

e) wysokość zabudowy:

- dla terenów **1 Ut2**, **2 Ut2**, **6 Ut2** i **9 Ut2** – nie więcej niż 10,0 m, przy czym wysokość do góry attyki, gzymsu lub do okapu dachowego – nie więcej niż 4,0 m;

- dla terenu **3 Ut2**, **4 Ut2** i **5 Ut2** – nie więcej niż 12,0 m;

- dla terenu **7 Ut2** – nie więcej niż 10,0 m;

- dla terenu **8 Ut2** – nie więcej niż 10 m; dopuszcza się zastosowanie dominanty o wysokości nie większej niż 15,0 m zajmującej nie więcej niż 15 % powierzchni zabudowy na działce budowlanej w miejscu wskazanym na rysunku planu;

- w przypadku zadaszeń obiektów sportowych i urządzeń rekreacyjnych i sportowych, w tym zjeżdżalni wodnych, parków linowych, wież widokowych, dopuszcza się zastosowanie elementów konstrukcyjnych w postaci masztów o wysokości nie większej niż 18,0 m,

f) liczba kondygnacji:

- dla terenów **1 Ut2**, **2 Ut2**, **6 Ut2**, **7 Ut2** i **9 Ut2** – nie więcej niż 2;

- dla terenów **3 Ut2**, **4 Ut2** i **5 Ut2** – nie więcej niż 4;

- dla terenu **8 Ut2** – nie więcej niż 3, dla dominanty – nie więcej niż 4,

g) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

- dla terenów **1 Ut2**, **2 Ut2**, **3 Ut2** i **4 Ut2** – nie więcej niż 40 %;

- dla terenów **5 Ut2**, **6 Ut2**, **7 Ut2**, **8 Ut2** i **9 Ut2** – nie więcej niż 70 %,

h) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:

- dla terenów **1 Ut2**, **2 Ut2**, **3 Ut2** i **4 Ut2** – nie mniej niż 50 %;

- dla terenów **5 Ut2**, **6 Ut2**, **8 Ut2** i **9 Ut2** – nie mniej niż 30 %;

- dla terenu **7 Ut2** – nie mniej niż 25 %,

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

- dla terenów **1 Ut2**, **2 Ut2**, – nie więcej niż 0,6;

- dla terenów **3 Ut2** i **4 Ut2** – nie więcej niż 1,2;

- dla terenów **5 Ut2** i **9 Ut2** – nie więcej niż 0,7;

- dla terenu **6 Ut2** – nie więcej niż 0,9;

- dla terenu **7 Ut2** – nie więcej niż 1,0;

– dla terenu **8 Ut2** – nie więcej niż 1,2,

j) geometria dachów:

– dopuszcza się zastosowanie dachów o symetrycznych połaciach dachowych o kącie nachylenia od 35° do 45° oraz dachów o kącie nachylenia do 10° przysłoniętych attyką o wysokości nie wyższej niż określony poziom gzymsu lub okapu dachu;

– dla obiektów sportowych na terenie **8 Ut2** dopuszcza się także zastosowanie dachów łukowych oraz z zastosowaniem konstrukcji masztowych,

k) kolorystyka i materiały:

– zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki za wyjątkiem elementów wyposażenia placów zabaw dla dzieci i urządzeń sportowych;

– dla dachów o kącie nachylenia od 35° do 45° dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w barwach naturalnych, w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, szarości i grafitu oraz pokryć dachowych z drewna, z blach w kolorach szarości, grafitu i miedzi;

– dopuszcza się następujące materiały elewacyjne: cegła ceramiczna w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, blacha cynkowa, cynkowo-tytanowa, kamień naturalny, szkło, tynki oraz inne okładziny elewacyjne w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych,

3) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) terenu **1 Ut2** – z dróg publicznych: lokalnej 1KD-L (ul. Za Jeziorem) i dojazdowej

1KD-D;

b) terenów **2 Ut2**, **3 Ut2** i **4 Ut2** – z publicznej drogi lokalnej 1KD-L (ul. Za Jeziorem);

c) terenu **5 Ut2** – z drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP poprzez drogę wewnętrzną 9KD-W;

d) terenów **6 Ut2** i **8 Ut2** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP;

e) terenu **7 Ut2** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP poprzez teren 1US1;

f) terenu **9 Ut2** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogę wewnętrzną 7KD-W.

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

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji, inwestycje infrastrukturalne, w tym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, budynki związane z obsługą sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej;
- b) uzupełniające: urządzenia budowlane, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna;
- c) dopuszczalne: obiekty małej architektury, obiekty ogrodowe, zieleni urządzona, ścieżki pieszorowerowe i rowerowe,

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) dopuszcza się realizację urządzeń oraz terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym boisk, parków linowych, siłowni;
- b) na terenie **1 US1** dopuszcza się realizację urządzeń, budowli oraz terenowych obiektów związanych z rekreacją wodną, w tym w postaci pomostów, stanowisk do cumowania i wodowania łodzi, zjeżdźalni wodnych, wież widokowych, plaż, bulwarów oraz obiektów widowiskowych: scen i amfiteatrów, pod warunkiem spełnienia warunków zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz prawa wodnego;
- c) dla obiektów, o których mowa w lit. b) dopuszcza się możliwość lokalizacji części obiektu na terenie **1 US1** i części na terenie **1 WS**, realizowanych w ramach kompleksowej inwestycji w obu tych terenach, na podstawie wspólnego projektu zagospodarowania terenu z zachowaniem ustaleń dla poszczególnych terenów;
- d) wysokość zabudowy:

– dla obiektów kubaturowych zamkniętych - nie więcej niż 7,0 m, przy czym wysokość do attyki, gzymsu lub do okapu dachowego - nie więcej niż 3,0 m;

– w przypadku terenowych obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym zjeżdżalni wodnych, parków linowych i wież widokowych oraz obiektów widowiskowych - nie więcej niż 15,0 m,

e) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2;

f) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20 %;

g) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 70 %;

h) wskaźniki intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,3;

i) geometria dachów:

– nakaz dostosowania dachu do zabudowy istniejącej - dla głównej bryły kąt nachylenia dachu do 10° z możliwością przysłonięcia attyką oraz zastosowania dodatkowej charakterystycznej iglicy w sposób symetryczny do istniejącego układu;

– w pozostałych przypadkach dla obiektów kubaturowych zamkniętych dopuszcza się zastosowanie dachu o symetrycznych połaciach dachowych o kącie nachylenia od 35° do 45° lub dachu o kącie nachylenia do 10° przysłoniętego attyką o wysokości nie wyższej niż określony poziom gzymsu lub okapu dachu;

– dla obiektów, o których mowa w pkt 2 lit a) i b), dopuszcza się zastosowanie zadaszeń o ażurowych konstrukcjach wsporczych, nie wymagających realizacji pełnych przegród budowlanych;

j) kolorystyka i materiały: – zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki za wyjątkiem elementów wyposażenia placów zabaw dla dzieci i urządzeń sportowych,

– dla dachów o kącie nachylenia od 35° do 45° oraz w przypadku iglic dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w barwach naturalnych, w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, szarości i grafitu oraz pokryć dachowych z drewna, z blach w kolorach szarości, grafitu i miedzi;

– dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z gontu bitumicznego;

– dopuszcza się następujące materiały elewacyjne: cegła ceramiczna w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, blacha cynkowa, cynkowo-tytanowa, kamień naturalny, szkło, tynki oraz inne okładziny elewacyjne w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych,

3) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) terenu **1 US1** – z drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP poprzez drogę wewnętrzną 9KD-W oraz z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni urządzonej 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogi wewnętrzne 1KD-W i 2KD-W;
- b) terenu **2 US1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni urządzonej 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogę wewnętrzną 7KD-W.

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

1) przeznaczenie terenu:

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

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) wysokość zabudowy:

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

b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2;

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

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

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

f) geometria dachów:

– dopuszcza się zastosowanie dachów o symetrycznych połączeniach dachowych o kącie nachylenia od 35° do 45° oraz dachów o kącie nachylenia do 10° przysłoniętych attyką o wysokości nie wyższej niż określony poziom gzymsu lub okapu dachu,

– dla obiektów sportowych dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich, łukowych oraz z zastosowaniem konstrukcji masztowych,

g) kolorystyka i materiały:

– zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki za wyjątkiem elementów wyposażenia placów zabaw dla dzieci i urządzeń sportowych;

– dla dachów o kącie nachylenia od 35° do 45° dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w barwach naturalnych, w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, szarości i grafitu oraz pokryć dachowych z drewna, z blach w kolorach szarości, grafitu i miedzi;

– dopuszcza się następujące materiały elewacyjne: cegła ceramiczna w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, blacha cynkowa, cynkowo-tytanowa, kamień naturalny, szkło, tynki oraz inne okładziny elewacyjne w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych,

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

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

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolno stojącej;

b) uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m², miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna;

c) dopuszczalne: wbudowane lokale usługowe stanowiące powierzchnię nie większą niż 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, obiekty małej architektury, obiekty ogrodowe, zielenie urządzone,

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m, przy czym wysokość do gzymsu lub do okapu dachowego – nie więcej niż 4,0 m;

b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2;

c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40 %;

d) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 50 %;

e) wskaźniki intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,6;

f) geometria dachów:

– dopuszcza się zastosowanie dachów o symetrycznych połaciach dachowych o kącie nachylenia od 35° do 45° oraz dachów o kącie nachylenia do 10° przysłoniętych attyką o wysokości nie wyższej niż określony poziom gzymsu lub okapu dachu,

g) kolorystyka i materiały:

– zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;

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

3) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) terenu **1 MN** – z dróg usytuowanych poza obszarem planu: z drogi publicznej (ul. Za Jeziorem) poprzez projektowane drogi wewnętrzne;

b) terenów **2 MN** i **3 MN** – z publicznej drogi lokalnej 2KD-L, w tym poprzez drogę wewnętrzną 8KD-W.

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

1) przeznaczenie terenu: budowle, budynki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 4,0 m;

b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 1;

c) krycie dachem płaskim;

d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 80 %;

e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 10 %;

f) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,8,

3) zasady obsługi komunikacyjnej – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni urządzonej 1KD-D/ZP, poprzez drogę wewnętrzną 5KD-W.

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

1) przeznaczenie terenu: budowle, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji, przepompownie ścieków;

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz realizacji budynków;

b) wysokość budowli: nie więcej niż 4,0 m;

c) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 80 %;

d) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 5 %;

e) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,8,

3) zasady obsługi komunikacyjnej – z terenu publicznej drogi lokalnej 1KD-L.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenów: zieleń urządzona;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja ścieżek pieszych i małej architektury;

- b) prawo ekspozycji pozostałości dawnego cmentarza rodowego w formie lapidarium;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 85 %;
- d) dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;
- e) zasady obsługi komunikacyjnej: z dróg publicznych: lokalnej 1KD-L oraz dojazdowej 1KD-D.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: wody powierzchniowe;
 - b) dopuszczalne: urządzenia, budowle oraz terenowe obiekty związane z rekreacją wodną, w tym w postaci pomostów, stanowisk do cumowania i wodowania łodzi, kąpielisk, zjeżdżalni wodnych, fontann, pod warunkiem spełnienia warunków zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz prawa wodnego,
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się możliwość realizacji stanowiska poboru wody do celów p.poż. wskazanego na rysunku planu z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz prawa wodnego;
- b) dopuszcza się możliwość lokalizacji części urządzeń, budowli oraz terenowych obiektów związanych z rekreacją wodną na terenie **1 WS** i części na terenie **1 US1** realizowanych w ramach kompleksowej inwestycji w obu tych terenach, na podstawie wspólnego projektu zagospodarowania działki budowlanej z zachowaniem ustaleń dla poszczególnych terenów;
- c) wysokość budowli, obiektów i urządzeń - nie więcej niż 10,0 m;
- d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 250 m² dla pojedynczego obiektu;
- e) dopuszcza się zastosowanie zadaszeń o ażurowych konstrukcjach wsporczych, nie wymagających realizacji pełnych przegród budowlanych;
- f) kolorystyka i materiały: beton architektoniczny, kamień naturalny, drewno, blacha cynkowa, cynkowo-tytanowa, szkło, stal nierdzewna lub malowana w kolorach bieli, szarości i grafitu, tkaniny techniczne zadaszeń membranowych.

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

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

d) dla terenu KD-D/ZP prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, placów, miejsc parkingowych i zieleni urządzonej w obrębie linii rozgraniczających.

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

1) przeznaczenie terenów: drogi wewnętrzne;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, miejsc parkingowych i zieleni, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego;

3) następujące zasady zagospodarowania:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

b) prawo realizacji ciągu pieszojezdnego.

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

1) przeznaczenie terenów: ciągi piesze;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych i zieleni, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego;

3) następujące zasady zagospodarowania:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

b) dla terenu 1 KP ciąg pieszy z dopuszczeniem realizacji ciągu pieszo-rowerowego.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcianki.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcze

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.)

Rada Miejska Trzcianki

rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcze.

Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu w dniach od 19 sierpnia do 20 września 2019 r., drugie wyłożenie odbyło się w terminie od 3 sierpnia do 31 sierpnia 2020 r., a ostatnie w terminie od 25 stycznia do 17 lutego 2023 r. W dniach 12 września 2019 r. oraz 16 lutego 2023 r. odbyły się dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, dyskusja publiczna, dotycząca wyłożenia projektu planu do wglądu w 2020 r. nie odbyła się z uwagi na panującą w tamtym czasie epidemię covid-19 i wprowadzone ograniczenia. Uwagi do projektu planu były przyjmowane odpowiednio, w terminach do dnia 11 października 2019 r., 18 października 2020 r. oraz 3 marca 2023 r.

Podczas wyłożeń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcze, w terminach przewidzianym do składania uwag wpłynęło 19 pism zawierających uwagi, odnoszące się do przyjętych w projekcie planu miejscowego rozwiązań. Ponadto, treść wniosku nr 8 (zgodnie z wykazem uwag) jest tożsama z treścią wniosku nr 10 (zgodnie z wykazem uwag), oraz treść wniosku nr 3.2 (zgodnie z wykazem uwag) jest tożsama z wnioskami nr 4.2, 5, 6, 9.4 (zgodnie z wykazem uwag).

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Trzcianki rozpatrzył uwagi, postanawiając nie uwzględnić w projekcie planu miejscowego treści uwag zawartych w pismach nr 2, 3, 4, 9, 11, 13, 14, 15, 18, 19 (Uwagę 2, 3.1, 3.4, 4.1, 9.3, 9.5, 9.6, 11.2, 13.4, 13.5, 13.7, 14, 15, 18.1, 18.2, 19) oraz uwzględnić częściowo uwagi zawarte w pismach nr 3, 4, 5, 6, 9, 13, 16, 17, 18 (Uwagę 3.2, 4.2, 5, 6, 9.4, 13.2, 13.3, 13.6, 16, 17.1, 17.2, 18.4).

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Trzcianki przedstawił Radzie Miejskiej Trzcianki projekt planu miejscowego wraz z listą uwag nieuwzględnionych.

1) Uwaga nr 2 w wykazie uwag z dnia 09.10.2019 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca uwagę dotyczącą terenu 7Ut2 - dopuszczenie lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami; wprowadzenie zapisu określającego minimalną powierzchnię użytkową części mieszkalnej na 70% i części usługowej na 10 %.

Uzasadnienie

Dopuszcza się lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe stanowiące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2) Uwaga nr 3.1 w wykazie uwag z dnia 11.10.2019 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca uwagę dotyczącą terenu 8Ut2 - podzielenie terenu na teren hotelu i teren siłowni oraz wyłączenie z terenu 8Ut2 obszaru, na którym planowano zlokalizować basen z jednoczesnym włączeniem tego obszaru do terenu 5ZL.

Uzasadnienie

Brak konieczności podziału terenu na odrębne jednostki planistyczne, zgoda na wyłączenie z produkcji leśnej obejmowała cały obszar 8Ut2, zasadne jest zachowanie tego terenu jako rezerwy terenów inwestycyjnych.

3) Uwaga nr 3.2 w wykazie uwag z dnia 11.10.2019 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca część uwagi dotyczącej terenu 1US1 i 1WS - likwidacja zapisów umożliwiających lokalizowanie obiektów o wysokości do 15 m i powierzchni zabudowy do 500 m² – uwaga tożsama z uwagą nr 4.2, 5, 6, 9.4.

Uzasadnienie

Na rysunku planu wprowadzono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie WS, w odległości 50 m od linii brzegowej jeziora bez zmiany dopuszczalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości.

4) Uwaga nr 3.4 w wykazie uwag z dnia 11.10.2019 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:
odrzuca uwagę dotyczącą terenu 2ZL - zmiana przeznaczenia na teren o funkcji usług hotelarskich z lokalizacją kempingu.

Uzasadnienie

Brak zgody na wyłączenie tego obszaru z produkcji leśnej na cele nieleśne, zasadne pozostawienie przeznaczenia jako 2ZL z brakiem możliwości zagospodarowania innym, aniżeli dopuszczone w planie.

5) Uwaga nr 4.1 w wykazie uwag z dnia 11.10.2019 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:
odrzuca uwagę dotyczącą terenu 3ZL - wprowadzenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z jednoczesnym określeniem zasad podziału na działki budowlane i parametry zabudowy.

Uzasadnienie

Teren 3ZL wymagałby uzyskania zgody Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne, nie przewiduje się wystąpienia o zmianę uzyskanej już zgody.

6) Uwaga nr 4.2 w wykazie uwag z dnia 11.10.2019 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:
odrzuca część uwagi dotyczącej terenu 1US1 i 1WS - likwidacja zapisów umożliwiających lokalizowanie obiektów o wysokości do 15 m i powierzchni zabudowy do 500 m² – uwaga tożsama z uwagą nr 3.2, 5, 6, 9.4.

Uzasadnienie

Na rysunku planu wprowadzono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie WS, w odległości 50 m od linii brzegowej jeziora bez zmiany dopuszczalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości.

7) Uwaga nr 5 w wykazie uwag z dnia 11.10.2019 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:
odrzuca część uwagi dotyczącej terenu 1US1 i 1WS - likwidacja zapisów umożliwiających lokalizowanie obiektów o wysokości do 15 m i powierzchni zabudowy do 500 m² – uwaga tożsama z uwagą nr 3.2, 4.2, 6, 9.4.

Uzasadnienie

Na rysunku planu wprowadzono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie WS, w odległości 50 m od linii brzegowej jeziora bez zmiany dopuszczalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości.

8) Uwaga nr 6 w wykazie uwag z dnia 11.10.2019 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca część uwagi dotyczącej terenu 1US1 i 1WS - likwidacja zapisów umożliwiających lokalizowanie obiektów o wysokości do 15 m i powierzchni zabudowy do 500 m² – uwaga tożsama z uwagą nr 3.2, 4.2, 5, 9.4.

Uzasadnienie

Na rysunku planu wprowadzono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie WS, w odległości 50 m od linii brzegowej jeziora bez zmiany dopuszczalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości.

9) Uwaga nr 9.3 w wykazie uwag z dnia 14.10.2019 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca uwagę dotyczącą terenu 1Ut2 - propozycja wyodrębnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie

Brak konieczności wyodrębniania osobnej jednostki planistycznej, zasadne jest utrzymanie zapisów planu miejscowego dotyczących istniejącej zabudowy.

10) Uwaga nr 9.4 w wykazie uwag z dnia 14.10.2019 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca część uwagi dotyczącej terenu 1WS - likwidacja zapisów umożliwiających lokalizowanie obiektów o wysokości do 15 m i powierzchni zabudowy do 500 m² – uwaga tożsama z uwagą nr 3.2, 4.2, 5, 6.

Uzasadnienie

Na rysunku planu wprowadzono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie WS, w odległości 50 m od linii brzegowej jeziora bez zmiany dopuszczalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości.

11) Uwaga nr 9.5 w wykazie uwag z dnia 14.10.2019 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca uwagę dotyczącą terenu 1US1 - rozbitcie terenu na kilka odrębnych stref; w strefie między drogą wojewódzką, a brzegiem jeziora wprowadzenie zakazu zabudowy oraz lokalizowania obiektów tymczasowych, reklam z dopuszczeniem lokalizacji punktu widokowego; osobne zapisy dla Centrum Wędkarstwa i Turystyki Wodnej oraz Przystani Żeglarskiej; teren spacerowy pomiędzy przystanią, a Centrum zastąpić traktem pieszo – rowerowym z zapisami jak dla dróg wewnętrznych KDW; likwidacja terenu 1US1 na terenach przyległych do terenu 2ZL, 3Ut1, 4Ut1; ściśle określenie lokalizacji obiektów na terenie plaży.

Uzasadnienie

Brak konieczności wydzielenia osobnych jednostek planistycznych oraz likwidacji wskazanego w uwadze terenu wzdłuż 1US1 na terenach przyległych do terenu 2ZL, 3Ut1, 4 Ut1. Zapisy miejscowego planu w sposób wystarczający regulują sposób zagospodarowania terenu na tym obszarze.

12) Uwaga nr 9.6 w wykazie uwag z dnia 14.10.2019 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca uwagę dotyczącą terenu 1KD-D/KPP/ZP - rozdzielnie poszczególnych funkcji liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu.

Uzasadnienie

Brak konieczności wydzielenia osobnych jednostek planistycznych. Zapisy miejscowego planu w sposób wystarczający regulują sposób zagospodarowania terenu na tym obszarze.

13) Uwaga nr 11.2 w wykazie uwag z dnia 27.08.2020 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca uwagę dotyczącą terenów 3Ut1, 4Ut1, 5Ut1, 6Ut1, 7Ut1 - nie wskazano lokalizacji terenu pod przepompownię ścieków.

Uzasadnienie

Nie udostępniono wniosku dot. rozwoju sieci kanalizacyjnej, w tym ze wskazaniem lokalizacji przepompowni dla wymienionych terenów. Projekt planu poza wyznaczoną lokalizacją przepompowni umożliwia realizację systemów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach inwestycyjnych jako przeznaczenie uzupełniające, zatem uwaga może zostać potraktowana jako bezprzedmiotowa.

14) Uwaga nr 13.2 w wykazie uwag z dnia 18.09.2020 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca część uwagi dotyczącej terenu 3Ut2 - prośba o uprządkowanie/przeniesienie zapisów § 19 pkt 1 litera a, b, c oraz § 19 pkt 2 litera c.

Uzasadnienie

Przeredagowany zapisy w części.

15) Uwaga nr 13.3 w wykazie uwag z dnia 18.09.2020 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca część uwagi dotyczącej działki o nr ew.: 3181/1 - zmiana przeznaczenia terenu z 1U2 na teren ZC (na terenie działki znajduje się nieczynny zabytkowy cmentarz rodowy z 1945 r.).

Uzasadnienie

Dla przedmiotowego terenu plan nie dopuszcza grzebania zmarłych, zmiana na teren ZC jest bezzasadna. Skorygowano linie zabudowy tak by uniemożliwiły ingerencję nowej zabudowy w obszar cmentarza rodowego oraz zmieniono przeznaczenie terenu na 1ZP.

16) Uwaga nr 13.4 w wykazie uwag z dnia 18.09.2020 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca część uwagi dotyczącej terenu 1 WS - wyjaśnienie, na jakim etapie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pojawiły się zapisy dopuszczające lokalizację urządzeń oraz terenowych obiektów związanych z rekreacją wodną, w tym sceny i amfiteatry, dopuszczalną wysokość obiektów i urządzeń do 15 m, powierzchnię zabudowy nie więcej niż 500 m² dla pojedynczego obiektu oraz zmiany tych zapisów. Wnosi o usunięcie zapisów ustanawiających nieprzekraczalne linii zabudowy na terenie 1 WS. Kwestionuje zgodność przedmiotowego miejscowego planu ze studium w zakresie ustaleń dla terenów wód śródlądowych, które wyłączono spod zabudowy za wyjątkiem możliwość realizacji obiektów dopuszczonych przepisami odrębnymi.

Uzasadnienie

Przeznaczenie terenu 1 WS wraz z parametrami dotyczącymi jego zagospodarowania zostało zaplanowane na etapie przygotowania koncepcji projektu planu oraz uzyskało pozytywne opinie i uzgodnienia na etapie procedury planistycznej. Dla terenu 1 WS ustalono możliwość realizacji dopuszczalnego przeznaczenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i przyrody oraz prawa wodnego. Ponadto należy podkreślić, że przeznaczenie to mogą stanowić urządzenia oraz terenowe obiekty związane z rekreacją wodną w postaci pomostów, stanowisk do cumowania i wodowania łodzi, kąpielisk, zjeżdżalni wodnych, fontann. Zgodnie z przepisami prawa budowlanego powierzchnia zabudowy to powierzchnia zajęta przez budynek, a budynek to obiekt budowlany trwale związany z gruntem, posiadający przegrody budowlane, fundamenty i dach. W świetle przepisów prawa budowlanego dopuszczone przeznaczenie dotyczy realizacji urządzeń, w tym urządzeń wodnych, budowli i obiektów małej architektury – czyli form związanych z zagospodarowaniem terenu, w tym przypadku pokrytej wodami powierzchniowymi i nie dotyczy realizacji zabudowy w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. W projekcie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmniejszono dopuszczalną powierzchnię zabudowy pojedynczego obiektu.

17) Uwaga nr 13.5 w wykazie uwag z dnia 18.09.2020 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca uwagę dotyczącą całego obszaru planu - wprowadzenie zapisów dopuszczających lub nie dopuszczających organizowanie imprez masowych na terenie Nowej Plaży lub Stadionu Miejskiego.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazuje przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, nie przewiduje się wprowadzania zapisów dotyczących zakazów lub dopuszczenia organizacji imprez masowych.

18) Uwaga nr 13.6 w wykazie uwag z dnia 18.09.2020 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca część uwagi dotyczącej terenów komunikacji 1KDD-D/KPP/ZP, 4 KD-W, 9KD-W, 1KP, 5KD-W, 7KD-W – zmiana oznaczeń na rysunku planu dotyczących terenów przeznaczonych pod pas drogowy; poprawa czytelności zastosowanych oznaczeń graficznych terenu 1 KD-D/KPP/ZP; dla terenów 4KD-W i 9KD-W zmiana zapisów w zakresie minimalnych szerokości drogi lub jej części w liniach rozgraniczających; zmiana zapisów dla terenów 1KP, 5 KD-W, 7 KD-W i przeznaczenie tych terenów pod drogi publiczne z jednoczesną zmianą szerokości pasa drogowego; uporządkowanie ustaleń dla terenu 9 KD-W wykraczającego poza granicę planu miejscowego.

Uzasadnienie

Zgodnie z rozporządzeniem w zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia dopuszcza się stosowanie mieszanych oznaczeń barwnych, literowych i cyfrowych. Dla czytelności wprowadza się oznaczenie 1KDD-D/ZP. Brak zasadności zmiany przeznaczenia terenów 1KP, 5 KD-W, 7 KD-W na tereny dróg publicznych.

19) Uwaga nr 13.7 w wykazie uwag z dnia z dnia 18.09.2020 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca uwagę dotyczącą terenów 2ZL, 3ZL, 4ZL, 7ZL - zmiana zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów 2ZL, 3ZL, 4ZL, 7ZL w sposób zapewniający rozwój tych terenów zgodnie z kierunkami zagospodarowania zapisanymi w studium; zmiana przeznaczenia teren 3ZL pod teren zabudowy mieszkaniowej, co będzie wymagało zmiany studium.

Uzasadnienie

W procedurze planu brak jest wniosków dot. przeznaczenia terenów ZL na cele inwestycyjne. Ponadto wprowadzenie proponowanych zmian

powodowałyby konieczność ponawiania etapu uzgodnień, uzyskania zgody na wyłączenie tego obszaru z produkcji leśnej na cele nieleśne, a w przypadku terenu 3ZL zmiany studium. Wskazany obszar pozostawia się w istniejącym zagospodarowaniu.

20) Uwaga nr 14 w wykazie uwag z dnia 02.03.2023 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca uwagę dotyczącą terenu 1 WS - Wyznaczenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii lokalizacji urządzeń rekreacji wodnych w obrębie 1 WS przy granicy z dz. nr ewid. 3182/9.

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie działek właściciela poza granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ewentualna lokalizacja urządzeń rekreacji wodnej przy tych działkach nie podlega rozstrzygnięciu w ramach przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

21) Uwaga nr 15 w wykazie uwag z dnia 02.03.2023 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca uwagę dotyczącą terenu 1 WS - Wyznaczenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii lokalizacji urządzeń rekreacji wodnych w obrębie 1 WS przy granicy z dz. nr ewid. 3182/18 i 3182/20

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie działek właściciela poza granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ewentualna lokalizacja urządzeń rekreacji wodnej przy tych działkach nie podlega rozstrzygnięciu w ramach przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

22) Uwaga nr 16 w wykazie uwag z dnia 03.03.2023 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca uwagę dotyczącą terenu 8 Ut2 - Wnosi o dopuszczenie lokalizacji na działce 134/1 stacji bazowej telefonii komórkowej o wysokości 62,0m. Wnosi o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6,0 m od drogi gminnej publicznej.

Uzasadnienie

Plan miejscowy nie zakazuje lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej. Z uwagi na ochronę walorów krajobrazowych miejsca plan wprowadza regulację w zakresie ustalenia ujednoczonej maksymalnej wysokości dla wszystkich inwestycji na 20,0 m. Projekt przedmiotowego planu miejscowego na żadnym etapie opracowania nie zakładał lokalizacji obiektów o wysokości 62,0 m. Maksymalna nieprzekraczalna linia

zabudowy oznaczona na rysunku planu odnosi się jedynie do budynków i nie dotyczy objętej wnioskiem budowli – stacji bazowej telefonii komórkowej.

23) Uwaga nr 17.1 w wykazie uwag z dnia 03.03.2023 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca część uwagi dotyczącej terenu 5 Ut2 - dla 5Ut2 wnosi o dopuszczenie usług fryzjerstwa, gabinetu odnowy; likwidację nieprzekraczalnych linii zabudowy; zwiększenie powierzchni zabudowy do 80%; zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 5%; zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 3,0.

Uzasadnienie

Koryguje się zapisy dopuszczając poza usługami sportu i rekreacji realizację drobnych usług towarzyszących nieuciążliwych. Likwidacja linii zabudowy oznacza wykluczenie możliwości lokalizacji budynków, koryguje się przebieg linii zabudowy poprzez połączenie dwóch obszarów nimi wyodrębnionych bez zbliżania się do pasa drogi wojewódzkiej. Ujednolica się wielkość wskaźnika zabudowy i powierzchni zabudowy do wielkości wynikającej z określonych rysunkiem linii zabudowy, odpowiednio 0,7 i 70%. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie ulega zmianie.

24) Uwaga nr 17.2 w wykazie uwag z dnia 03.03.2023 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca część uwagi dotyczącej terenu 9 KD-W – dla terenu 9 KD-W wnosi o zmianę na drogę publiczną KD-D oraz poszerzenie pasa drogowego do 12,0 m.

Uzasadnienie

Biorąc pod uwagę charakter drogi nie ma uzasadnienia dla określenie jej jako drogi publicznej, szerokość drogi wewnętrznej wynika z ograniczeń – własności prywatnej oraz ściany istniejącego lasu, zakres uzyskanych zgód dotyczących zmiany przeznaczenia na cele nieleśne obejmował wyznaczony w projekcie planu fragment.

25) Uwaga nr 18.1 w wykazie uwag z dnia 03.03.2023 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca uwagę dotyczącą terenu ZR – wprowadzić oznaczenie zgodnie z rozporządzeniem z dnia 17 grudnia 2021 r. Ministra Rozwoju i Technologii.

Uzasadnienie

Biorąc pod uwagę to, że podstawą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uchwała Rady Miejskiej z dnia

26 czerwca 2008 r. dla przedmiotowego miejscowego planu obowiązujące są ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.

26) Uwaga nr 18.2 w wykazie uwag z dnia 03.03.2023 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca uwagę dotyczącą terenu 1 ZP – wnioskuje o oznaczenie tego terenu jako teren ZC cmentarza.

Uzasadnienie

2) Dla przedmiotowego terenu plan nie dopuszcza grzebania zmarłych, zmiana na teren ZC jest bezzasadna.

27) Uwaga nr 18.3 w wykazie uwag z dnia 03.03.2023 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca uwagę dotyczącą całego planu - Na podstawie par 4 ust 1 i 4 w związku z par 143 Rozrządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej Wnosi o wykreślenie lub zmianę par 3 ust 2 zapisów planu: „Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa”.

Uzasadnienie

Wskazany zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma charakter informacyjny i nie stanowi powtórzenia przepisów zamieszczonych w innych ustawach, w związku z powyższym jest zgodny z zasadami techniki prawodawczej.

28) Uwaga nr 18.4 w wykazie uwag z dnia 03.03.2023 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca część uwagi dotyczącej całego planu - Korekta zapisów par 2 ust 2 pkt 3 dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz jego granic na rysunku planu.

Uzasadnienie

Skorygowano i przeredagowano zapisy w celu zapewnienia spójności z zapisami projektu planu oraz załącznikiem graficznym. Granice obszaru zgodne z danymi udostępnianymi przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska.

29) Uwaga nr 19 w wykazie uwag z dnia 03.03.2023 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

odrzuca uwagę dotyczącą terenu 8 Ut2 - Wnosi o dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o wysokości do 50 m.

Uzasadnienie

Plan miejscowy nie zakazuje lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej. Z uwagi na ochronę walorów krajobrazowych miejsca plan wprowadza regulację w zakresie ustalenia ujednoczonej maksymalnej wysokości dla wszystkich inwestycji na 20,0 m. Ponadto projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Trzcianka oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska Trzcianki rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

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

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

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

Załącznik4.gml

Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Trzcianki w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcze

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

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

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

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

1)Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań dla przedmiotowego terenu. Na podstawie analizy szerszego kontekstu istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań glebowych i przyrodniczych wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy dla których ustalono linie zabudowy oraz określono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywność zabudowy.

2)Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono, ustalając m.in. obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska, nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji do projektowanych sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej z obowiązkiem ich oczyszczenia przed wprowadzeniem do środowiska do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, dla pozostałych terenów nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych poprzez odprowadzanie ich na nieutwardzony teren działki budowlanej lub do urządzeń retencyjnych lub innych urządzeń infiltracyjnych usytuowanych w granicach działki budowlanej lub do urządzeń umożliwiających ich wykorzystanie

w wewnętrznych instalacjach budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem nakazu oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi wód opadowych i roztopowych pochodzących z jezdni, parkingów i innych obszarów o użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie na terenach, o których mowa powyżej przed ich wprowadzeniem do środowiska, zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu, nakaz odprowadzania ścieków bytowych do lokalnej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w granicach planu lub jego sąsiedztwie z uwzględnieniem jej rozbudowy, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie zastosowania tymczasowych szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych z zastrzeżeniem by celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa płynne i gazowe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności, prawo do realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

3)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków i uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami.

5)Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego ewentualne straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji.

6)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

7)Potrzeby interesu publicznego zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej.

8)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.

9) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:

a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu zmiany planu i zbieraniu wniosków do zmiany planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do zmiany planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

10) Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

11) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano poprzez organicznie obszaru potencjalnej zabudowy do terenów przyległych do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych i wewnętrznych. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.

12) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym, a interesami prywatnymi rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających odseparowaną przestrzennie koegzystencję istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej od terenów usług turystyki, sportu i rekreacji.

13) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów już zainwestowanych z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Tego rodzaju założenia pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

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

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Trzcianka w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 30 czerwca 2014 r., stanowiącej załącznik do uchwały nr LXVII/519/14 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 23 października 2014 r., w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzcianka.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”.

Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie 1 (2019 rok) i 2 (2020 rok) wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które zostały częściowo uwzględnione. Zaktualizowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został skierowany do kolejnego wyłożenia. Na etapie 3 wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które zostały częściowo uwzględnione. W związku z powyższym Burmistrz Trzcianki zgodnie z art. 17 pkt 14 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej Trzcianki projekt uchwały wraz z załącznikami.

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcze.