**UCHWAŁA NR …….**
**RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI**
**z dnia ……**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic 27 Stycznia, Łomnickiej i stacji uzdatniania wody**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, 572 i 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597,1688, 1890 i 2029) art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U., poz. 1688), Rada Miejska Trzcianki uchwala, co następuje:

§ 1.
1. Zgodnie z uchwałą Nr LXII/644/23 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic 27 Stycznia, Łomnickiej i stacji uzdatniania wody oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka, przyjętego uchwałą nr XLIX/324/13 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 11 lipca 2013 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic 27 Stycznia, Łomnickiej i stacji uzdatniania wody.
2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni ok. 7,6 ha, położony w gminie Trzcianka, w obrębie geodezyjnym Trzcianka (miasto), w powiecie czarnkowsko – trzcianeckim, województwie wielkopolskim.
3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1 oraz w załączniku, o którym mowa w § 2 pkt 4.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:
1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic 27 Stycznia, Łomnickiej i stacji uzdatniania wody", wykonany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
4) dane przestrzenne dotyczące planu w postaci elektronicznej– stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

## Dział I
## Przepisy ogólne

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:
1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie dachowe są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o równym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;

4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 20023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
6) planie – należy przez to rozumieć ustalenia uchwały;
7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach oraz w wiacie lub wiatach, zlokalizowanych na działce budowlanej;
8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez:
   a) wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej budynki, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu oraz
   b) wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej wiaty, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi słupów lub ścian każdej wiaty na powierzchnię terenu;
9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, numerem i symbolem literowym;
10) zieleni wysokiej – należy przez rozumieć zadrzewiania liściaste i iglaste, składające się z rodzimych gatunków drzew i krzewów, dostosowane do warunków siedliskowych o wysokości co najmniej 2,0 m.

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

## Dział II
## Przepisy szczegółowe
### Rozdział I
### Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o rożnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW-U**;
2) teren usług lub wodociągów, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-IW**;
3) teren wodociągów, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IW**;
4) teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem **1L**;
5) teren zielni lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Z-WS**;
6) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDR**.

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

### Rozdział II
### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. W zakresie lokalizacji budynków i wiat:
1) ustala się lokalizację zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie materiałów i kolorystki ustala się:
1) kolorystykę dachów stromych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i grafitu;
2) kolorystykę elewacji oraz ogrodzeń w kolorach stonowanych, pastelowych, przy jednoczesnym zakazie stosowania kolorów jaskrawych.

§ 9. Zakazuje się lokalizacji:
1) tymczasowych obiektów budowlanych;
2) atrap dachów stromych na budynkach;
2) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z blachy lub prefabrykowanych przęseł betonowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem.

## Rozdział III
## Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. Zakazuje się:
1. lokalizacji:
1) przedsięwzięć:
   a) mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
   b) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$;
3) usług demontażu pojazdów i maszyn;
4) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
5) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
6) składów otwartych materiałów sypkich i pylących, lokalizowanych poza budynkami;
7) stanowisk postojowych, dojść i dojazdów na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
2. niszczenia, w tym zasypywania, istniejących cieków i zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i terenów podmokłych oraz roślinności z nimi związanej.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się zagospodarowanie mas ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności przepisami budowlanymi, o ochronie środowiska oraz o odpadach, przy czym dopuszcza się wykorzystanie zebranej, przed przystąpieniem do inwestycji, wierzchniej warstwy gleby do prac pielęgnacyjno–porządkowych na terenie inwestycji.

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

§ 13.
1. Dopuszcza się budowę, odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych oraz sieci drenarskiej z zachowaniem ustaleń planu oraz w sposób niekolidujący z podstawą funkcją terenu.
2. Dopuszcza się kanalizację istniejących sieci i urządzeń drenarskich i melioracyjnych.

§ 14.

1. Zagospodarowanie, w tym odprowadzanie, wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań umożliwiających retencję wód opadowych lub opóźniających jej spływ, w szczególności w postaci zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, placów deszczowych, naturalnych obniżeń terenu.
3. Przy stosowaniu rozwiązań w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy stosować rozwiązania uniemożliwiające wprowadzanie zanieczyszczeń do gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych, w tym zasilających:
1) wielootworowe ujęcie wód podziemnych zaopatrujących sieć wodociągową miasta Trzcianka;
2) zbiornik GZWP nr 127 Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie.

§ 15. Ustala się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
1) MNW-U - jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
2) Z-WS - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

§ 16. Odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 17. Zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z zastrzeżeniem § 34.

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

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

## Rozdział IV
## Zasady kształtowania krajobrazu

§ 20. Nakazuje się realizację nowych przewodów infrastruktury technicznej w formie przewodów podziemnych.

## Rozdział V
## Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 21. Obszar opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 127 Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie, dla którego ustala się:
1) obowiązek zachowania i ochrony zasobów dyspozycyjnych;
2) ochronę przed zanieczyszczeniem, w tym również ochronę przed zanieczyszczeniem gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych zasilających zbiornik.

§ 22. Na terenie działki o nr ewid. 208 obręb Trzcianka jest zlokalizowane wielootworowe ujęcie wód podziemnych trzeciorzędowych i czwartorzędowych o udokumentowanych zasobach eksploatacyjnych dla którego ustala się:

1) strefę ochronna obejmującą teren ochrony bezpośredniej ujęcia w promieniu 8,0 m, licząc od urządzenia służącego do poboru wody;
2) zachowanie, z możliwością modernizacji i rozbudowy przy zachowaniu zasobów dyspozycyjnych warstwy wód podziemnych zasilających ujęcie;
3) konieczność stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych chroniących przed zanieczyszczeniem wód podziemnych;
4) możliwość likwidacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

§ 23.

1. Ustala się ochronę budynku stacji hydroforowej (budynek stacji pomp i filtrów z zachowanym oryginalnym wyposażeniem technologicznym obejmującym zbiorniki hydroforowe z budynkiem socjalno-gospodarczym), ujętego w ewidencji zabytków i oznaczonego na rysunku planu poprzez:
   1) nakaz:
      a) zachowania:
      – wyglądu i historycznych elewacji obejmujący zachowanie autentycznych detali architektonicznych, wymiarów i wykrojów okiennych i drzwiowych,
      – istniejącej bryły, wysokości, kształtu dachu,
      – historycznych rodzajów pokryć dachowych,
      – historycznych stolarek okiennych i drzwiowych,
      – zabytkowych elementów we wnętrzu, w tym obejmujących w szczególności klatki schodowe, posadzki, ozdobne piece kaflowe,
      b) kształtowania nowej zabudowy w zakresie rozwiązań materiałowych i technik budowlanych stosowanych w miejscowej tradycji budowlanej;
   2) zakaz:
      a) stosowania zewnętrznego ocieplenia elewacji ceglanych i tynkowanych z detalem architektonicznym,
      b) wprowadzania paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych oraz elewacjach od strony ul. 27 Stycznia (1KDR) oraz ul. Łomnickiej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu,
      c) wprowadzania obiektów mogących stanowić swoistą dominantę architektoniczną w otoczeniu budynku;
2. Ustala się ochronę budynku mieszkalnego, ujętego w ewidencji zabytków i oznaczonego na rysunku planu (działka o nr ewid. 423 obręb Trzcianka, ul. Łomnicka 1) poprzez:
   1) nakaz zachowania w historycznych gabarytach i formie architektonicznej;
   2) zakaz nadbudowy oraz montażu paneli fotowoltaicznych na frontowej połaci dachu od strony ul. Łomnickiej;
3. W ramach ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1 i ust, 2, dopuszcza się działalność inwestycyjną, przy czym zasady ochrony i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych określają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## Rozdział VII
## Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

1) ustala się lokalizację:
   a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
   b) urządzeń budowlanych;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) dojść i dojazdów,
   b) budynków gospodarczo–garażowych o powierzchni zabudowy do 60 $m^2$,
   c) wiat o powierzchni zabudowy do 50 $m^2$,
   d) infrastruktury technicznej zgodnie z § 34;
3) dachy:
   a) strome,
   b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo–garażowych i wiat;
4) wysokość zabudowy dla:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalno-usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m;
   b) budynków gospodarczo–garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:
   – 4,0 m dla dachu płaskiego albo
   – 5,5 m dla dachu stromego;
   c) wiat – do 4,0 m;
5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%;
7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,01 do 0,6;
8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 1000 $m^2$, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
10) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż:
   a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
   b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
   c) 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 stanowisk postojowych;
11) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych ul. 27 Stycznia i ul. Łomnickiej z zastrzeżeniem § 29 pkt 3.

§ 25. Na terenie usług **1U-IW:**

1) ustala się lokalizację:
   a) budynków usługowych związanych z funkcjonowaniem ujęcia wody oraz gminnego systemu wodno-kanalizacyjnego, a obejmującego w szczególności budynki mieszącego funkcje administracyjne, biurowe, badawczo-rozwojowe, edukacyjne, kulturalne, warsztatowe, magazynowe. ,
   b) urządzeń wodnych
   c) urządzeń budowlanych;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) dojść i dojazdów,

b) wiat o powierzchni zabudowy do 50 $m^2$,
c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 34, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii;
3) dachy płaskie;
4) wysokość zabudowy dla:
a) budynków usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m,
b) wiat – do 4,0 m,
5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%;
6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,05;
7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 1000 $m^2$, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
9) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca pod wiatą, nie mniejszą niż:
a) 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 $m^2$ powierzchni użytkowej usług,
b) 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 stanowisk postojowych,
c)
10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu (ulicy Łomnickiej)

§ 26. Na terenie wodociągów **1IW:**
1) ustala się lokalizację:
a) urządzeń wodnych,
b) urządzeń lub przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych,
c) budynków i budowli związanych z funkcją terenu,
d) wiat,
e) stanowisk postojowych;
2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 34, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii
3) dachy płaskie;
4) wysokość zabudowy dla:
a) budynków - do 12,0 m,
b) wiat – do 4,0 m,
c) budowli – do 15,0 m;
5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,2;
7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 1000 $m^2$, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
9) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca pod wiatą, nie mniejszą niż 1 stanowisko postojowe;
10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej ul. 27 Stycznia, z zastrzeżeniem § 29 pkt 3 lit. b.

§ 27. Na terenie lasów **1L** ustala się:
1) zagospodarowanie terenu pod uprawy leśne, zgodne z przepisami odrębnymi;
2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu;
3) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich konserwację;
4) zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej oraz związanych z gospodarką leśną;
5) dostęp z przyległych dróg publicznych, w tym ul. Łomnickiej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. Na terenie zieleni lub wód powierzchniowych śródlądowych **1Z-WS:**
1) ustala się:
   a) zachowanie i lokalizację zieleni, w tym wysokiej;
   b) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich przebudowę i rozbudowę;
2) dopuszcza się
   a) możliwość zachowania i użytkowania gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   b) lokalizację urządzeń wodnych;
   c) lokalizację dróg i ścieżek rowerowych;
   d) lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 34
3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
4) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej;
5) dostęp z przyległych dróg publicznych, w tym ul. 27 Stycznia, ul. Łomnickiej i ul. Malinowej, znajdujących się poza obszarem opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Na terenie drogi głównej **1KDR**:
1) ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
   b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi obrony państwa,
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) jezdni i chodników,
   b) dróg i ścieżek rowerowych,
   c) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
   d) zieleni, w tym zieleni wysokiej
   e) infrastruktury technicznej, o której mowa w § 34, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, w pasie drogowym, ale poza jezdnią, z dopuszczeniem przejść poprzecznych pod jezdnią;
3) zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów, przy czym zakaz ten nie dotyczy:
   a) przebudowy i rozbudowy istniejących,
   b) lokalizacji nowego, dodatkowego zjazdu dla potrzeb obsługi terenu 1IW.

## Rozdział VIII
## Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 30.
1. Nie ustala się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
1) powierzchnia nowej działki zgodna z ustaleniami dla danego terenu;
2) minimalna szerokość frontu nowej działki nie mniejsza niż 20,0 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70º - 110º.
3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

## Rozdział IX
## Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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

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

## Rozdział X
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 33. W zakresie systemów komunikacji:
1. ustala się:
1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego obejmującego drogi publiczne: ul. 27 Stycznia i ul. Łomnicką, znajdującego się częściowo poza obszarem planu;
2) liczbę stanowisk postojowych:
   a) zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
   b) sumaryczną w przypadku obiektów mieszczących różne funkcje;
3) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
2. zakazuje się lokalizacji:
1) nowych stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z terenu 1KDR;
2) skrzynek rozdzielczych infrastruktury w trójkątach widoczności dróg.

§ 34.
1.W zakresie systemów infrastruktury technicznej:
1) ustala się:
   a) możliwość utrzymania istniejących urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki,
   b) możliwość lokalizacji urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej,
   c) parametry urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;
   d) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do urządzeń lub przewodów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń lub przewodów wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
f) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. g
g) odprowadzanie ścieków przemysłowych z terenów IW oraz U-IW urządzeniami wodnymi do odbiorników znajdujących się na terenie 1Z-WS, zgodnie z przepisami odrębnymi,
h) zaopatrzenie w gaz z urządzeń lub przewodów gazowych,
i) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło z urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej, w tym odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
j) inne elementy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,

2) zakazuje się lokalizacji:
a) instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW,
b) elektrowni wiatrowych,
c) biogazowni.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 nie dotyczy mikroinstalacji i urządzeń innych niż wolnostojące w rozumieniu przepisów odrębnych.

## Rozdział XI
## Stawki procentowe

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

## Rozdział XII
## Przepisy przejściowe i końcowe

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcianki.

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

**UZASADNIENIE**
**DO UCHWAŁY NR …..**
**RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI**
**z dnia …..**

**sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic 27 Stycznia, Łomnickiej i stacji uzdatniania wody**

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

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został opracowany na podstawie uchwały nr LXII/644/23 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulic 27 Stycznia, Łomnickiej i stacji uzdatniania wody. Projekt planu miejscowego został przekazany po raz pierwszy do opiniowania i uzgadniania przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U., poz. 1688) i dlatego stosuje się do niego procedurę określoną w art. 67 ust. 3 ww. ustawy.

Obszar opracowania planu obejmuje teren o powierzchni około 7,6 ha położony w gminie Trzcianka, w obrębach geodezyjnych Trzcianka (miasto), w powiecie czarnkowsko-trzcianeckim, województwie wielkopolskim.

Obszar opracowania obejmuje teren położony jest w północnej części miasta Trzcianka, przy ulicy 27 Stycznia i ulicy Łomnickiej. Na przedmiotowym terenie zlokalizowane jest ujęcie wody i stacja uzdatniania wody Zakładu Inżynierii Komunalnej, dwie działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz znajdują się tereny zieleni nieurządzonej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi (stawy i cieki wodne). W zachodniej części opracowania znajduje się fragment drogi wojewódzkiej nr 178 Wałcz – Trzcianka – Czarnków – Droga 11 /Oborniki/, klasy GP. Przedmiotowy obszar nie jest objęty żadnym obowiązującym planem miejscowym.

Jak wynika z uzasadnienia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego celem jego opracowania jest przede wszystkim zagwarantowanie możliwości rozwoju terenów i obiektów urządzeń wodociągowych administrowanych przez Zakład Inżynierii Komunalnej, a zaopatrujących w wodę przeznaczoną dla ludności do spożycia mieszkańców miasta Trzcianki. Celem opracowania jest także kontynuowanie polityki przestrzennej poprzez opracowywanie planów miejscowych spójnych z planami obowiązującymi w sąsiedztwie. W sąsiedztwie obszaru opracowania planu miejscowego obowiązują plany miejscowe:

a) w kierunku wschodnim, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie jeziora Okunie, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Trzcianki nr XVI/123/03 z dnia 31 lipca.2003 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. Nr 3 poz. 36;
b) od strony południowej, zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ul. 27 Stycznia-Łomnicka, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Trzcianki Nr XI/126/99 z dnia 24 czerwca 1999 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego Nr 60, poz. 1264.

Ustalenia projektu planu stanowią zatem kontynuację zabudowy i zagospodarowania ustalonego dla tej części miasta Trzcianki, występującej w sąsiedztwie.

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

1) teren obiektów i urządzeń wodociągowych;
2) tereny zieleni urządzonej.

Dla obszaru położonego w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Łomnickiej nie określono dokładnego kierunku zagospodarowania przestrzennego. Jednakże zgodnie z zapisami Studium (§ 16) na rysunku studium wyznaczono tereny rozwojowe o preferowanych funkcjach wiodących (kierunki rozwoju / kierunki zmian w przeznaczeniu terenów). Kierunki zagospodarowania przestrzennego nie oznaczają obligatoryjnego przeznaczenia terenów, ale zasady kształtowania przestrzeni i charakter obszarów. Pozostałe obszary, dla których nie wskazuje się kierunków zagospodarowania przestrzennego terenów (jako sposobów kształtowania przestrzeni i preferencji użytkowania) należy traktować jako przestrzeń, gdzie zagospodarowanie terenów podlegać będzie przepisom prawa powszechnie obowiązującego (przepisy odrębne – ustawy). Zatem w myśl powyższego ustalenia planu ukształtowano w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, położenia względem istniejącego układu komunikacyjnego oraz uwarunkowań lokalnych.

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

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

W związki z powyższym Burmistrz Trzcianki;

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

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

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

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

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

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania zasobami wodnymi i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, zagospodarowania odpadów, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ograniczenia niskiej emisji. Obszar opracowania dotyczy miedzy innymi terenów ujęcia wody i stacji uzdatniania wody dla miasta Trzcianka, a także terenów zieleni z wodami powierzchniowymi śródlądowymi (cieki wodne, stawy). Z tych względów w projekcie planu odniesiono się do kwestii ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych zasilających ujęcie, a także kwestii ochrony wartościowych terenów zieleni.

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

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez określenie funkcji terenu, a także jego ustaleń w zakresie możliwości poprowadzenia wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej i liczby stanowisk postojowych. Wyznaczenie w planie miejscowym zarówno istniejącego terenu wodociągów jak i terenów rozwojowych ma służyć celowi zaopatrzenia mieszkańców Trzcianki w wodę pitną o odpowiednich parametrach.

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

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

Granic i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych uwzględniono poprzez wskazanie, iż obszar opracowania planu położony jest w granicach GZWP nr 127 Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie wraz z ustaleniem konieczności jego ochrony poprzez ochronę wód powierzchniowych i podziemnych zasilających zbiornik przed zanieczyszczeniem. Dodatkowo w projekcie planu zawarto ustalenia dla zlokalizowanego na obszarze opracowania planu ujęcia wód podziemnych czwartorzędowych i trzeciorzędowych zasilających miasto Trzcianka.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uregulowanie klasy drogi istniejącej drogi wojewódzkiej nr 178 jako głównej ruchu przyspieszonego. Dodatkowo uwzględniono wymagania dostosowania istniejącej drogi do potrzeb obronności kraju.

Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały w projekcie planu przede wszystkim poprzez ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, a także funkcjonowania i rozwoju ujęcia wody i stacji uzdatniania wody.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące możliwości wyposażenia terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną, a także zasad lokalizacji tej infrastruktury na poszczególnych terenach. Uwzględniono także kwestie zastosowania odnawialnych źródeł energii.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej uwzględniono poprzez obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zamieszczone w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu cały projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach. Przedmiotowy projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia … do dnia ……. w siedzibie Urzędu Miejskiego Trzcianki. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozwiązaniami odbyła się dnia …. w siedzibie Urzędu Miejskiego Trzcianki. Uwagi do wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego można było składać do dnia …. W przedmiotowym terminie wpłynęły … uwagi dotyczące..

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

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

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

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

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt planu realizuje wytyczne uchwały nr LXV/673/23 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z załącznikiem do ww. uchwały pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dla gminy Trzcianka w okresie od 01.10.2016 r. do 30.03.2023 r. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka" przedmiotowy projekt planu miejscowego nie znalazł się w wykazie planów miejscowych przewidzianych do opracowania. Jednocześnie przedmiotowy dokument zakłada możliwość wprowadzenia zmian, uzupełnień lub przesunięć zadań w ww. dokumencie, w dostosowaniu do pojawiających się szans rozwojowych lub potrzeb inwestycyjnych, a także rozwiązania konfliktów przestrzennych. Dodatkowo dopuszcza się także zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod kątem zapisów związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną bez względu na wskazaną kolejność przedstawioną w wykazie proponowanych do sporządzenia lub zmiany planów miejscowych

Wpływ na finanse publiczne został określony w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

W związku z zachowaniem trybu oraz zasad sporządzania planu miejscowego, wynikającego z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniu

zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.