

Gmina Trzcianka

- wersja na III wyłożenie -
(07.01.2021)

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TRZCIANKA NA OBSZARZE WSI BIAŁA**

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia

Uchwała ogłoszona w Dzienniku Urzędowym
Województwa Wielkopolskiego
poz.
z dnia

Integralną część planu stanowią:

- 1) Uchwała Nr Rady Miejskiej Trzcianki z dnia, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego poz. z dnia
- 2) Rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załączniki nr 1 do uchwały.

SKŁAD ZESPOŁU PROJEKTOWEGO:

mgr Aleksandra Mikulska

projektantka, kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r., poz. 932 i 1650)

mgr inż. arch. Marcin Radeberg-Skorzysko
konsultant, upr. urb. nr 1688/02

mgr Paweł Żebrowski – projektant

Marcin Gontarek – opracowanie graficzne

**Uchwała nr/...../.....
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Trzcianka na obszarze wsi Biała**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, poz. 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378), wykonując uchwałę Nr XXXIV/298/17 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka na obszarze wsi Biała, po stwierdzeniu, że ww. plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka, przyjętego uchwałą Nr XLIX/324/13 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 11 lipca 2013 r., Rada Miejska Trzcianki uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Zakres regulacji**

- §1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka na obszarze wsi Biała, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar oznaczony granicami na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.
 3. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, podzielony na arkusze 1-6;
 - 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzcianki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka na obszarze wsi Biała;
 - 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzcianki o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka na obszarze wsi Biała inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
 4. Wprowadzone oznaczenia cyfrowe i literowe w przeznaczeniu terenów oznaczają kolejno:
 - 1) symbol literowy funkcji danego terenu;
 - 2) kolejny numer terenu o tej samej funkcji.

§2.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynkach niemieszkalnych – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie wszelkich elementów tworzących zabudowę kubaturową, w szczególności budynki lub inne obiekty budowlane posiadające przegrody zewnętrzne i dach;

- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą miejsce usytuowania co najmniej jednej elewacji budynku, w tym linię wyznaczającą miejsce usytuowania frontowej elewacji budynku, przy czym:
 - a) dopuszcza się przekroczenie tej linii na odległość nie większą niż 2,0 m takimi elementami budynku, jak: ryzality, gzymsy, cokoły, okapy, wykusze, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, podjazdy itp.,
 - b) dopuszcza się traktowanie tej linii jako nieprzekraczalnej dla budynków gospodarczych i garażowych, a także pozostałej zabudowy pomocniczej, uzupełniającej istniejącą na działce zabudowę o funkcji właściwej dla danego terenu;
 - 4) powierzchni użytkowej usług – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu usługowego z wyłączeniem powierzchni magazynowych i zaplecza socjalno-technicznego;
 - 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 6) sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej – należy przez to rozumieć sieć elektroenergetyczną wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy odpowiedzialny jest operator systemu dystrybucyjnego (OSD); poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej;
 - 7) strefie ochrony sanitarnej wokół cmentarza – należy przez to rozumieć strefę o minimalnym zasięgu 50,0 m i maksymalnym zasięgu 150,0 m, wyznaczoną od granic cmentarza, na obszarze której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu mające na celu ograniczenie szkodliwego wpływu cmentarza na otoczenie, określone w przepisach odrębnych;
 - 8) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o jednakowej funkcji i zasadach zagospodarowania, stanowiący jeden obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o określonej funkcji.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi, albo z ich definicjami słownikowymi.
 3. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku planu:
 - 1) granice opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) linie rozgraniczające nie pokrywające się z podziałem geodezyjnym;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) oznaczenia określające przeznaczenie terenu;
 - 7) strefa ochrony zespołu pałacowo-parkowego;
 - 8) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Biała;
 - 9) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
 - 10) obowiązujący kierunek dominującej kalenicy budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego.
 4. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3, stanowią informacje i nie są ustaleniami planu miejscowego.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

- §3.1. Ustalenia planu obejmują następujące tereny funkcjonalne:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** oraz dodatkowo odpowiednim oznaczeniem cyfrowym;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR** oraz dodatkowo odpowiednim oznaczeniem cyfrowym;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW** oraz dodatkowo odpowiednim oznaczeniem cyfrowym;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U** oraz dodatkowo odpowiednim oznaczeniem cyfrowym;
 - 5) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
 - 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U** oraz dodatkowo odpowiednim oznaczeniem cyfrowym;
 - 7) teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
 - 8) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;
 - 9) tereny usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO** oraz dodatkowo odpowiednim oznaczeniem cyfrowym;
 - 10) teren usług opieki socjalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UOs**;
 - 11) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
 - 12) tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P** oraz dodatkowo odpowiednim oznaczeniem cyfrowym;
 - 13) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU** oraz dodatkowo odpowiednim oznaczeniem cyfrowym;
 - 14) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem **E** oraz dodatkowo odpowiednim oznaczeniem cyfrowym;
 - 15) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolem **K** oraz dodatkowo odpowiednim oznaczeniem cyfrowym;
 - 16) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**;
 - 17) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R** oraz dodatkowo odpowiednim oznaczeniem cyfrowym;
 - 18) tereny lasów i gruntów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** oraz dodatkowo odpowiednim oznaczeniem cyfrowym;
 - 19) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** oraz dodatkowo odpowiednim oznaczeniem cyfrowym;
 - 20) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
 - 21) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN** oraz dodatkowo odpowiednim oznaczeniem cyfrowym;
 - 22) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS** oraz dodatkowo odpowiednim oznaczeniem cyfrowym;

- 23) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** oraz dodatkowo odpowiednim oznaczeniem cyfrowym;
 - 24) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** oraz dodatkowo odpowiednim oznaczeniem cyfrowym;
 - 25) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX** oraz dodatkowo odpowiednim oznaczeniem cyfrowym.
2. Na obszarze planu nie występują:
 - 1) tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwanie się mas ziemnych, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) tereny wymagające scalania i podziału nieruchomości;
 - 4) tereny udokumentowanych złóż kopalin;
 - 5) tereny zamknięte;
 - 6) obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 3. Na terenie planu nie lokalizuje się nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r., poz. 1219, ze zm.), w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii.

§4.1. Dla zapewnienia ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) lokalizowanie zabudowy i zagospodarowanie terenów, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
 - 2) możliwość lokalizacji:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury;
 - 3) możliwość realizacji dowolnych kątów nachylenia połaci dachowych w przypadku lukarn, zadaszeń, wejść do budynków i tarasów.
2. 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.

§5.1. Na obszarze planu zlokalizowane są następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu:

- 1) kościół parafialny p.w. Wszystkich Świętych – wpisany do rejestru zabytków pod nr A184/785 z 1969 r.;
 - 2) zespół pałacowy:
 - a) pałac – wpisany do rejestru zabytków pod nr A-324 z 1968 r.,
 - b) oficyna – wpisana do rejestru zabytków pod nr A-324 z 1968 r.,
 - c) park – wpisany do rejestru zabytków pod nr A-422 z 1982 r.
2. Ustala się ochronę zespołu pałacowo-parkowego, przez ustanowienie strefy ochrony zespołu pałacowo-parkowego, w której obowiązują:
- 1) nakaz zachowania, rewitalizacji lub odtworzenia układu przestrzennego parku, w szczególności historycznych, udokumentowanych: układu alejek, placów, terenów otwartych, szpalerów, alei, skupin i pojedynczych drzew i krzewów, a także murów oporowych, obiektów małej architektury i budowli;
 - 2) zakaz naruszania integralności przestrzennej zespołu pałacowo-parkowego, w szczególności przez zabudowę i zagospodarowanie terenu niezgodnie z zasadami kształtowania zabudowy historycznej oraz historycznego zagospodarowania terenu;
 - 3) możliwość prowadzenia wszelkich prac renowacyjnych, porządkowych i wycinki drzew pod warunkiem spełnienia warunków wynikających z przepisów odrębnych, w tym zgód lub uzgodnień właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków.
3. Na obszarze planu zlokalizowane są następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- 1) zespół kościoła parafialnego p.w. Wszystkich Świętych:
 - a) kościół, murowany/szachulcowy, 1 połowa XVII w. zakrystia, 1821 r. wieża, 1852-53 r. korpus przemurowany w latach 70-tych XX w.,
 - b) kaplica, murowana, początek XX w.,
 - c) plebania, murowana/szachulcowa, 2 połowa XIX w.;
 - 2) szkoła, ul. Radolińska, murowana, początek XX w.;
 - 3) dawny budynek Straży Granicznej, ul. Staszica 10, murowany, około 1926 r.;
 - 4) dawny budynek Straży Granicznej, ul. Staszica 11, murowany, około 1926 r.;
 - 5) zespół pałacowo-parkowy:
 - a) oficyna pałacowa, obecnie Młodzieżowy Ośrodek Socjoterapii, murowana, koniec XVIII w., około połowy XIX w. skrzydło zachodnie,
 - b) oficyna pałacowa, obecnie Młodzieżowy Ośrodek Socjoterapii, murowana, 1928 r., przebudowana,
 - c) rządcówka, ul. Górne Podwórze, murowana, 4 ćwiartka XIX w., przebudowana,
 - d) remiza strażacka, murowana/drewno, lata 20-te XX w.,
 - e) stodoła-obora, murowana, 2 połowa XIX w.,
 - f) stodoła, murowana, 2 połowa XIX w.,
 - g) spichlerz, murowany, 1878 r.,
 - h) gorzelnia, murowana, 1809 r., przebudowana 1894 r., XX w.,
 - i) park, XIX w.;
 - 6) kapliczka, ul. Radolińska, murowana/kamienna, XIX/XX w.;
 - 7) kapliczka, ul. Łomnicka, murowana, XIX w.;
 - 8) cmentarz katolicki, przykościelny, nieczynny, XVII w.;
 - 9) cmentarz ewangelicko-augsburski, zlikwidowany, początek XX w.;
 - 10) cmentarz ewangelicko-augsburski, nieczynny, 4 ćwiartka XIX w.;
 - 11) brama cmentarza ewangelickiego, ul. Staszica, murowana, początek XX w.;

- 12) obiekty zlokalizowane przy ul. Górne Podwórze:
 - a) dom nr 2, murowany, około 1860 r.,
 - b) dom nr 13, murowany, początek XIX w., przebudowany;
- 13) obiekty zlokalizowane przy ul. Gorzelnianej:
 - a) dom Nr 3, murowany, początek XIX w.,
 - b) dom Nr 4, murowany, 2 połowa XIX w.,
 - c) dom Nr 6, murowany, koniec XIX w., przebudowany,
 - d) dom Nr 8, murowany, 1866 r., przebudowany,
 - e) dom Nr 10, murowany, 3 ćwiartka XIX w.,
 - f) dom Nr 11, murowany, 2 połowa XIX w., przebudowany,
 - g) dom Nr 12, murowany, koniec XIX w., przebudowany,
 - h) dom Nr 14, murowany, 2 połowa XIX w., przebudowany,
 - i) dom Nr 22, murowany, 2 połowa XIX w., przebudowany;
- 14) obiekty zlokalizowane przy ul. Kościelnej:
 - a) dom Nr 2, murowany, połowa XIX w., przebudowany,
 - b) dom Nr 3, murowany, połowa XIX w., przebudowany,
 - c) dom Nr 4, murowany, połowa XIX w., przebudowany,
 - d) dom Nr 5, murowany, połowa XIX w.,
 - e) dom Nr 6, murowany, połowa XIX w.,
 - f) dom Nr 8, murowany, połowa XIX w.,
 - g) dom Nr 10, murowany, połowa XIX w.,
 - h) dom Nr 11, murowany, 2 połowa XIX w., przebudowany,
 - i) dom Nr 12, murowany, połowa XIX w.,
 - j) dom Nr 14, murowany/szachulcowy, 2 połowa XIX w., przebudowany,
 - k) dom Nr 15, murowany, lata 30-te XX w., przebudowany,
 - l) dom Nr 17, murowany, 2 połowa XIX w.,
 - m) dom Nr 20, murowany, lata 20-te XX w.,
 - n) dom Nr 22, murowany, 1 połowa XIX w.,
 - o) dom Nr 23, murowany, 1896 r., przebudowany.
 - p) dom Nr 25, murowany, 2 połowa XIX w.,
 - q) dom Nr 26, murowany, 2 połowa XIX w.;
- 15) obiekty zlokalizowane przy ul. Łomnickiej:
 - a) dom Nr 3, murowany/szachulcowy, 2 połowa XIX w., przebudowany,
 - b) dom Nr 4, murowany, początek XIX w., przebudowany,
 - c) dom Nr 6, murowany, 2 połowa XIX w.,
 - d) dom Nr 7, murowany, 2 połowa XIX w.,
 - e) dom Nr 8, murowany/szachulcowy, połowa XIX w.,
 - f) dom Nr 14, murowany, 2 połowa XIX w.,
 - g) dom Nr 19, murowany, połowa XIX w.,
 - h) dom Nr 21, murowany, 2 połowa XIX w., przebudowany,
 - i) dom Nr 22, murowany/szachulcowy, 2 połowa XIX w., przebudowany,
 - j) dom Nr 24, murowany, 2 połowa XIX w.;
- 16) obiekty zlokalizowane przy ul. Nowej:
 - a) dom Nr 1, murowany, 1921 r.,
 - b) dom Nr 2, murowany, 1921 r.,

- c) dom Nr 5, murowany, 1921 r.,
 - d) dom Nr 8, murowany, 1921 r.,
 - e) dom Nr 12, murowany, 1921 r.,
 - f) dom Nr 22, murowany, 1921 r.;
- 17) obiekty zlokalizowane przy ul. Radolińskiej:
- a) dom Nr 1, murowany, 2 połowa XIX w., przebudowany,
 - b) dom Nr 3, murowany, 4 ćwiartka XIX w.,
 - c) dom Nr 11, murowany, połowa XIX w.,
 - d) dom Nr 27, murowany, XIX/XX w.,
 - e) dom Nr 29, murowany, 1860 r.,
 - f) dom Nr 30, murowany, koniec XIX w.,
 - g) dom Nr 32, murowany, XIX/XX w.;
- 18) obiekty zlokalizowane przy ul. Staszica:
- a) dom Nr 3, murowany, koniec XIX w.,
 - b) dom Nr 5, murowany/kamienny, 2 połowa XIX w.,
 - c) dom Nr 20, murowany, 1924 r.,
 - d) dom Nr 23, murowany, połowa XIX w.;
- 19) obiekty zlokalizowane przy ul. Stodolnej:
- a) dom Nr 1-2, murowany/szachulcowy, początek XIX w., przebudowany,
 - b) dom Nr 2, szachulcowy, 1858 r., przebudowany,
 - c) dom Nr 3-4, murowany/szachulcowy, początek XX w. (dotyczy Nr 3),
 - d) dom Nr 3-4, murowany/szachulcowy, początek XX w. (dotyczy Nr 4),
 - e) budynek gospodarczy, ul. Stodolna 6, murowany, początek XX w.;
- 20) obiekty zlokalizowane przy ul. Zamkowej:
- a) dom Nr 1, murowany/szachulcowy, 2 połowa XIX w.,
 - b) dom Nr 2, murowany, koniec XIX w.,
 - c) dom Nr 7, murowany, połowa XIX w., przebudowany,
 - d) dom Nr 8, murowany/szachulcowy, połowa XIX w., przebudowany,
 - e) dom Nr 9, murowany/szachulcowy, 2 połowa XIX w.,
 - f) dom Nr 10, murowany/szachulcowy, 2 połowa XIX w.,
 - g) dom Nr 11, murowany/szachulcowy, 2 połowa XIX w.,
 - h) dom Nr 13, murowany/szachulcowy, połowa XIX w.,
 - i) dom Nr 15, murowany/szachulcowy, początek XIX w.,
 - j) dom Nr 21, murowany/szachulcowy, 2 połowa XIX w.,
 - k) dom Nr 22, murowany/szachulcowy, 2 połowa XIX w.,
 - l) dom Nr 25, murowany/szachulcowy, 2 połowa XIX w.,
 - m) dom Nr 26, murowany/szachulcowy, 2 połowa XIX w.
4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Biała wraz z zabudową historyczną, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje:
- 1) nakaz zachowania historycznego układu ruralistycznego, tzn. istniejącego rozplanowania wsi poprzez:
 - a) ochronę i uzupełnienie historycznej zieleni, w szczególności zadrzewień przydrożnych oraz zieleni wysokiej związanej z historycznymi siedliskami,
 - b) ochronę elementów małej architektury, w tym historycznych ogrodzeń,

- c) zachowanie istniejącego historycznego układu ruralistycznego, w szczególności istniejącego rozplanowania dróg, ulic i kwartałów zabudowy,
 - d) zachowanie najcenniejszych elementów historycznej struktury przestrzennej i kształtowanie współczesnych elementów zabudowy w sposób harmonijny oraz z poszanowaniem przestrzenno-architektonicznych wartości historycznego zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszego planu,
 - e) kontynuację historycznych zasad kształtowania zabudowy i historycznych tradycji budowlanych przez nową zabudowę, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszego planu,
 - f) zakaz realizacji zabudowy o gabarytach przekraczających gabaryty zabudowy historycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszego planu, a także realizacji obiektów, które mogłyby stanowić dominanty krajobrazowe i urbanistyczne, w szczególności wyższych niż 20,0 m n.p.t., z wyłączeniem odbudowy obiektów zabytkowych, w tym odtwarzania udokumentowanych obiektów historycznych;
- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, wymagających wykonania prac ziemnych – z zastosowaniem przepisów odrębnych.
5. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty zabytkowe, do których należą obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wymienione w § 5 ust. 1 i ust. 3, oznaczone na rysunku planu. Ochronie podlegają:
- 1) charakterystyczne cechy zabudowy objętej ochroną konserwatorską: bryła budynku, elewacje ceglane, kamienne lub tynkowane z zachowanym detalem architektonicznym;
 - 2) gabaryty budynków, w tym ich wysokość;
 - 3) forma, geometria dachu i rodzaj pokrycia dachu;
 - 4) kierunki głównych kalenic dachu;
 - 5) historyczne podziały otworów okiennych i stolarki okiennej.
6. Ochrona, o której mowa w ust. 5, polega na:
- 1) zachowaniu wyszczególnionych cech i gabarytów historycznych, w tym na remontach obiektów zabytkowych lub ich części;
 - 2) odtworzeniu zniszczonych, a udokumentowanych historycznych elementów zabudowy;
 - 3) odbudowie z zachowaniem ww. cech i gabarytów obiektów nie nadających się do remontu.
7. Ustala się następujące elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające rewaloryzacji lub kształtowania:
- 1) zachowanie równowagi poszczególnych elementów krajobrazu, w szczególności wkomponowanie nowej zabudowy w istniejącą zabudowę wiejską;
 - 2) dostosowanie nowej zabudowy na terenie historycznego centrum wsi, w sąsiedztwie budynków wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną konserwatorską, do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie:
 - a) skali, bryły i usytuowania budynku,
 - b) podziałów architektonicznych,
 - c) proporcji,
 - d) powierzchni murów i otworów;
 - 3) ekspozycję wieży kościoła, stanowiącej dominantę urbanistyczną;
 - 4) ekspozycję parku pałacowego, stanowiącego dominantę krajobrazową;

- 5) historyczne podziały w elewacjach częściowo zniszczonych lub przeobrażonych.
8. Ustala się ochronę następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) prosta w formie zabudowa wsi:
 - a) budynki z dachami dwuspadowymi, symetrycznymi w profilu,
 - b) budynki o elewacjach ceglanych, kamiennych lub tynkowanych z zachowanymi zdobieniami,
 - c) otwory okienne i drzwiowe rozmieszczone rytmicznie w elewacjach oraz podziały stolarki okiennej;
 - 2) dominująca w krajobrazie wsi wieża kościoła;
 - 3) zabytkowy park wraz z zespołem pałacowym.
9. Ustala się ochronę kapliczek – dóbr kultury współczesnej, poprzez:
 - 1) zachowanie formy zewnętrznej i gabarytów;
 - 2) zachowanie materiałów, z których są wykonane, w tym materiałów elewacyjnych;
 - 3) zachowanie historycznej kolorystyki;
 - 4) remont lub przebudowa z poszanowaniem zasad określonych w pkt 1-3;
 - 5) zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy w odległości 10,0 m od kapliczek, z wyłączeniem:
 - a) zabudowy realizowanej w obowiązującej linii zabudowy,
 - b) ławek.
10. Ustala się ochronę zabytkowych cmentarzy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszego planu.

§6.1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych przez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu.

2. W celu ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu ww. stref należy przeprowadzić badania archeologiczne. Do ww. badań zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§7.1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej, transportowej i urządzeń wodnych,
 - b) inwestycji celu publicznego,
 - c) wszelkich działań w obrębie terenów U/P i US,
 - d) realizacji zabudowy i parkingów, garaży lub ich zespołów,
 - e) instalacji do produkcji energii elektrycznej oraz ciepłej,
 - f) zakładów rzemieślniczych i usługowych na terenach MN/U i U,
 - g) stacji paliw i magazynów paliw na terenach U/P,
 - h) prowadzenia działalności rolniczej, w tym chowu lub hodowli zwierząt inwentarskich na terenach RU i RM,
 - i) inwestycji usługowych z zakresu obsługi rolnictwa, hodowli i ogrodnictwa na terenach RU,
 - j) gospodarowania wodą w rolnictwie, a także zmian w klasyfikacji gruntów rolnych i leśnych,

- k) pozostałych inwestycji wynikających z ustaleń szczegółowych niniejszego planu;
- 2) pozostawienie pasa terenu o szerokości 4,0 m wzdłuż rowów i zewnętrznych granic terenów **WS** wolnego od: zabudowy, zadrzewień i trwałych ogrodzeń w celu umożliwienia prowadzenia prac związanych z ochroną i konserwacją rowów, poza terenami istniejącej zabudowy i poza terenami w liniach zabudowy na terenach stref ochrony konserwatorskiej;
 - 3) odprowadzanie ścieków, zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 4;
 - 4) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 6;
 - 5) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3.
2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii, gwarantujących dotrzymanie norm emisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W granicach planu zlokalizowane są następujące tereny, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 5) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 6) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 7) teren usług opieki socjalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UOs** – jak dla terenów domów opieki społecznej;
 - 8) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
4. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu znajduje się w całości w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 127 – subzbiornika „Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie” oraz częściowo w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 138 „Pradolina Toruń-Eberswalde (Noteć)”. Obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących doprowadzić do zanieczyszczenia wód zgromadzonych w tych zbiornikach.
5. W zakresie ochrony przyrody ustala się ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi, występującego na obszarze planu pomnika przyrody – lipy drobnolistnej.

§8.1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla terenów **MN, MR, MN/U** i **MW** z zabudową w układzie wolnostojącym 1000 m²,

- 2) dla terenów **U** i **U/P** – 2500 m²;
 - 3) dla terenów **RM** i **RU**– zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla gruntów rolnych.
2. Ustalone w ust. 1 wielkości, nie dotyczą:
- 1) istniejących podziałów na działki;
 - 2) planowanych działek wydzielanych w celu realizacji: sieci, urządzeń i obiektów obsługujących siećową infrastrukturę techniczną oraz dojazdu do nieruchomości;
 - 3) planowanych działek wydzielanych w celu regulacji stosunków własnościowych pomiędzy sąsiadami, jak również w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej;
 - 4) odtworzenia podziałów historycznych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

§9.1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów wzdłuż istniejących i planowanych linii energetycznych, kanalizacyjnych, wodociągowych, gazowych i teletechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ograniczenia, o których mowa w pkt 1 polegają także na prawie do usunięcia kolizji planowanej inwestycji z ww. liniami.
2. Na obszarze planu znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN 110 kV i średniego napięcia SN 15 kV, oznaczone na rysunku planu, jak również nieoznaczone na rysunku linie dystrybucyjne niskiego napięcia nn 0,4 kV.
3. Wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych wyznacza się pasy techniczne o szerokości:
- 1) 28,0 m (po 14,0 m od osi linii w obu kierunkach) dla linii WN 110 kV;
 - 2) 14,0 m (po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach) dla linii SN 15 kV;
 - 3) 7,0 m (po 3,5 m od osi linii w obu kierunkach) dla linii nn 0,4 kV.
4. W obszarze, o którym mowa w ust. 3, do czasu likwidacji linii napowietrznej, obowiązuje:
- 1) zakaz zabudowy;
 - 2) zakaz sadzenia roślinności wysokiej;
 - 3) nakaz zagospodarowania terenu na trasie linii według przepisów odrębnych.
5. Wyznacza się strefę kontrolowaną wokół istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN200, zgodnie z przepisami odrębnymi. Gazociąg z maksymalną szerokością strefy kontrolowanej – 30,0 m (po 15,0 m na stronę od osi gazociągu) – oznaczono na rysunku planu.
6. W strefie kontrolowanej obowiązuje zakaz:
- 1) wznoszenia obiektów budowlanych i terenowych;
 - 2) urządzania stałych składów i magazynów;
 - 3) podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania;
 - 4) realizacji nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew.
7. Fakt wyznaczenia linii zabudowy w pasach technicznych, o których mowa w ust. 3 oraz w strefie kontrolowanej, o której mowa w ust. 5, nie wyklucza zakazów określonych w ust. 4 i ust. 6, do czasu likwidacji odpowiednich linii lub gazociągu.
8. Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

9. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić odpowiednie odległości od innych niż wyżej wyszczególnione obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Wokół istniejącego cmentarza, zlokalizowanego poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyznacza się strefę ochrony sanitarnej wokół cmentarza o zasięgu minimalnym 50,0 m i maksymalnym 150,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w której ustala się zakazy i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10.1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, za pośrednictwem istniejących linii dystrybucyjnych i magistralnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wyznacza się przebieg sieci infrastruktury technicznej wzdłuż lub w granicach istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu. Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) przy projektowaniu nowych inwestycji, w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, albo likwidację ich poszczególnych odcinków i budowę nowych w innym przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszego planu;
 - 4) podczas prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej obowiązuje zachowanie stref ochronnych od budynków, budowli, innych elementów uzbrojenia technicznego itp., zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych i normach branżowych;
 - 5) realizację nowych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy uwzględnieniu ustaleń niniejszej uchwały.
2. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania sieci elektroenergetycznej:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia, poprzez istniejące i projektowane transformatory i linie niskiego napięcia;
 - 2) zachowanie z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z możliwością ich przełożenia i wymiany na kablowe;
 - 3) lokalizacja elektroenergetycznych linii kablowych wraz ze złączami w pasach technologicznych o szerokości minimum 1,0 m;
 - 4) możliwość budowy słupowych lub kontenerowych stacji transformatorowych SN/nn na wydzielonych działkach o powierzchni do 45,0 m² i proporcjonalnych wymiarach w zakresie długości i szerokości, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu;
 - 5) rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110 kV relacji GPZ Ujście – GPZ Trzcianka i WN 110 kV relacji GPZ Trzcianka – GPZ Czarnków Wschód, z dopuszczeniem budowy nowych linii w miejscu linii istniejących lub poza terenami wyznaczonymi pod zabudowę oraz poza strefami, o których mowa w § 5 ust. 2 i 4.
 3. Ustala się ogólne zasady zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej;

- 2) w przypadku braku technicznej możliwości przyłączenia budynków do sieci, dopuszcza się realizację ujęć własnych – studni głębinowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenów oddalonych o mniej niż 150,0 m od terenu **ZC**;
 - 3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej wraz z wykonaniem stosowanych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej.
4. Ustala się ogólne zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków:
- 1) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) odprowadzanie ścieków przemysłowych, po ich wcześniejszym podczyszczeniu, do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań technicznych, takich jak zbiorniki bezodpływowe, a poza granicami aglomeracji Trzcianka wyznaczonej uchwałą nr II/38/14 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2015 r. poz. 210);
 - 4) dopuszcza się realizację przepompowni lub tłoczni ścieków w liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolem **KD** i dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW** lub na wydzielonych działkach o powierzchni do 10,0 m² na terenach oznaczonych symbolami: **R, RU, US i U/P**, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do tych obiektów.
5. Ustala się ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- 1) powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z wykorzystaniem retencji naturalnej, natomiast wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych należy kanalizować i powstałe w ten sposób ścieki deszczowe odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, albo odprowadzać do zbiorników;
 - 2) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie kanalizowania wód opadowych i deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zasady gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie urządzeń melioracji, nakazuje się:
- 1) zachowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
 - 2) zachowanie urządzeń melioracji wodnych podstawowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy.
8. Ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło:
- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności;

- 2) dopuszcza się wykorzystanie w celach grzewczych i technologicznych odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW przypadającej na jedną działkę, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
9. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:
- 1) ze źródeł indywidualnych lub projektowanej sieci gazowej;
 - 2) możliwość przebudowy lub rozbudowy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 relacji Ługi Ujskie – Trzcianka;
 - 3) możliwość realizacji w liniach rozgraniczających dróg oraz poza terenami z istniejącą zabudową gazowej sieci rozdzielczej, w szczególności gazociągów średniego lub niskiego ciśnienia.
10. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania urządzeń i sieci teletechnicznej:
- 1) nakaz zapewnienia dostępu do istniejących, modernizowanych i nowych przebiegów sieci;
 - 2) możliwość skablowania istniejących napowietrznych sieci teletechnicznych;
 - 3) możliwość lokalizacji nowo projektowanych obiektów sieci teletechnicznych jako sieci kablowych w kanalizacji teletechnicznej lub jako sieci radiowej;
 - 4) możliwość lokalizacji masztów i wież teletransmisyjnych, jednak w odległości nie mniejszej niż 500,0 m od granic strefy ochrony zespołu pałacowo-parkowego.
11. Nakaz montażu przeszkodowego oznakowania oraz dokonanie właściwego zgłoszenia przeszkód o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. służbom lotnictwa wojskowego, natomiast powyżej 100,0 m n.p.t. – służbom lotnictwa cywilnego.

§11.1. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego niniejszą uchwałą z siecią dróg zewnętrznych za pomocą istniejących na obszarze planu dróg publicznych, oznaczonych symbolem **KD** oraz dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW** i ciągów pieszo-jezdnymi, oznaczonych symbolem **KX**;
- 2) obowiązuje klasyfikacja dróg określona w przepisach szczegółowych niniejszego planu;
- 3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z ustaleniami § 35, § 36 i § 37 niniejszej uchwały;
- 4) możliwość lokalizacji liniowej podziemnej infrastruktury technicznej oraz ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, przy czym lokalizacja ww. infrastruktury w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla terenów: **MN, MR, MW** i **RM** – 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) dla terenów **MN/U** – 1 miejsce na jedno mieszkanie, dodatkowo, w przypadku usług, 1 stanowisko postojowe na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 6,
 - c) dla terenów: **U, UO, UOs, UK** – 1 miejsce na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 6,
 - d) dla terenu **US** – 2 miejsca na każde 50,0 m² powierzchni obiektów usługowych zlokalizowanych na tym terenie,
 - e) dla terenów **U/P** – 1 miejsce postojowe na każde 150,0 m² powierzchni użytkowej usług lub 2 miejsca na 10 zatrudnionych,

- f) dla terenów **RU** – 2 miejsca postojowe na każde 500,0 m² powierzchni użytkowej obiektów obsługi produkcji rolniczej, hodowlanej lub ogrodniczej;
 - 6) dla zabudowy istniejącej położonej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Biała wraz z zabudową historyczną dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych w granicach przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz innych ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp do dróg publicznych;
 - 7) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na obszarze planu ustala się realizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolem **KD** i dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW** oraz innych ciągów komunikacyjnych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§12.1. Na terenach funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30 i MN31**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) zachowanie z możliwością rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych i niemieskalnych oraz odbudowy budynków mieszkalnych z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, a w obiektach zabytkowych oraz zlokalizowanych w strefach ochrony konserwatorskiej – z uwzględnieniem odpowiednich ustaleń ochronnych dla obiektów zabytkowych oraz ww. stref ochrony konserwatorskiej;
- 4) realizację nie więcej niż trzech budynków: gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego na każdej działce;
- 5) możliwość realizacji wiat i altan;
- 6) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40 %;
- 7) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych do 9,5 m n.p.t. i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, a dla budynków nowych także możliwość podpiwniczenia,
 - b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 5,0 m n.p.t. i 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) wysokość wiat i altan do 3,5 m n.p.t. do najwyższego punktu dachu,
 - d) dachy budynków mieszkalnych:
 - dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, natomiast dla budynków zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej

historycznego układu ruralistycznego wsi Biała z uwzględnieniem przepisów § 5 ust. 5-6,

- na terenie **MN6** wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
 - na terenie **MN11** jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 10° z możliwością przebudowy na dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
- e) dachy budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat i altan: jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 25° lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°, z zastrzeżeniem przepisów § 5 ust. 5-6.
2. Na terenach funkcjonalnych: **MN4, MN5, MN9, MN10, MN12, MN15, MN17, MN20, MN22, MN24, MN28 i MN29**, dla budynków mieszkalnych ustala się obowiązujący kierunek dominującej kalenicy dachu budynku mieszkalnego, zgodnie z rysunkiem planu.

§13. Dla terenów funkcjonalnych: **MR1, MR2, MR3, MR4, MR5, MR6, MR7, MR8, MR9, MR10, MR11, MR12, MR13, MR14, MR15, MR16, MR17, MR18, MR19, MR20, MR21, MR22, MR23, MR24, MR25, MR26, MR27, MR28, MR29, MR30, MR31, MR32, MR33, MR34, MR35, MR36 i MR37**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 2) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i niemieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dopuszcza się zachowanie sposobu zagospodarowania terenu jako zabudowy zagrodowej gospodarstwa rolnego oraz istniejących budynków mieszkalnych i niemieszkalnych w tej zabudowie;
- 4) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także budynków niemieszkalnych, uzupełniających zabudowę mieszkaniową jednorodziną, takich jak: budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe;
- 5) dopuszcza się odpowiednie stosowanie pkt 4 do budynków oraz budowli rolniczych w zabudowie zagrodowej gospodarstwa rolnego, o ile nie spowoduje to powiększenia obszaru zabudowy zagrodowej kosztem terenów mieszkaniowych;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków służących produkcji rolniczej (w zabudowie zagrodowej gospodarstwa rolnego) z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy z uwzględnieniem odpowiednich ustaleń dla terenu RM;
- 7) możliwość realizacji wiat i altan;
- 8) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0,7,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 9) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych do 9,5 m n.p.t. i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, a dla budynków nowych także możliwość podpiwniczenia, z zastrzeżeniem lit. b, c i d,
 - b) dopuszcza się zachowanie budynków wyższych niż to wynika z ustaleń określonych

w lit. a, a także ich przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę, pod warunkiem utrzymania wysokości do 12,0 m n.p.t. i nie więcej niż 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- c) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych do 12,0 m n.p.t. i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemna,
 - d) wysokość wiat i altan do 5,0 m n.p.t.,
 - e) dachy budynków mieszkalnych, zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dwuspadowe, symetryczne w profilu, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 55°, z zastrzeżeniem przepisów § 5 ust. 5-6, natomiast poza strefą ochrony konserwatorskiej – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
 - f) dopuszcza się zachowanie w budynkach mieszkalnych dachów o innej geometrii, a także przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę budynków z takimi dachami, z pominięciem zasady określonej w lit. e, jednak wyłącznie pod warunkiem przyjęcia takiej samej geometrii dachu, albo geometrii, której poszczególne wielkości różnią się od geometrii istniejącej o nie więcej niż 5° (wartości kątowe) lub 1,5 m (wysokości, szerokości i długości), z zastrzeżeniem przepisów § 5 ust. 5-6,
 - g) dachy budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat i altan: jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 35° lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°.
2. Na terenach funkcjonalnych: **MR2, MR3, MR7, MR10, MR19, MR23, MR26 i MR32** dla budynków mieszkalnych ustala się obowiązujący kierunek dominującej kalenicy dachu budynku mieszkalnego, zgodnie z rysunkiem planu.

§14.1. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego z możliwością jego przebudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5-6;
- 3) zachowanie istniejących budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz realizację nowych;
- 4) możliwość realizacji wiat i altan;
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,1,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40 %,
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego do 10,0 m n.p.t. i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 6,0 m n.p.t. i 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) wysokość wiat i altan do 3,5 m n.p.t.,
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, z zastrzeżeniem przepisów § 5 ust. 5-6,
 - e) dachy budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat

i altan: jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°.

2. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MW2 i MW3**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych z możliwością ich przebudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5-6;
 - 3) zachowanie istniejących budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz realizację nowych;
 - 4) możliwość realizacji wiat i altan;
 - 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy od 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego do 12,0 m n.p.t. i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 8,0 m n.p.t. i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) wysokość wiat i altan do 3,5 m n.p.t. do najwyższego punktu dachu,
 - d) dachy budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat i altan: jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°.

§15.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U1, MN/U2, MN/U3 i MN/U4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego na każdej działce;
- 3) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych z możliwością ich przebudowy i rozbudowy;
- 4) realizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych, w tym w kubaturze budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego;
- 5) możliwość realizacji wiat i altan;
- 6) maksymalną powierzchnię użytkową usług do 49 % ogólnej powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 7) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 8) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych do 9,5 m n.p.t. i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 7,0 m n.p.t. i 2 kondygnacje nadziemne,

- c) wysokość wiat i altan do 3,5 m n.p.t.,
 - d) dachy budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, z zastrzeżeniem przepisów § 5 ust. 5-6,
 - e) dachy budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat i altan: jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 35°.
2. Na terenie funkcjonalnym **MN/U2** dla budynków mieszkalnych ustala się obowiązujący kierunek dominującej kalenicy dachu budynku mieszkalnego, zgodnie z rysunkiem planu.

§16.1. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej gospodarstwa rolnego oraz budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych i inwentarskich;
 - 3) możliwość realizacji:
 - a) wiat i altan,
 - b) budowli rolniczych;
 - 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0,7,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych do 9,5 m n.p.t. i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, a dla budynków nowych także możliwość podpiwniczenia, z zastrzeżeniem lit. b, c i d,
 - b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych i inwentarskich do 12,0 m n.p.t. i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) wysokość wiat i altan do 5,0 m n.p.t.,
 - d) wysokość budowli rolniczych do 18,0 m n.p.t.,
 - e) dachy budynków mieszkalnych, zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dwuspadowe, symetryczne w profilu, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 55°, z zastrzeżeniem przepisów § 5 ust. 5-6,
 - f) dachy budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych i inwentarskich oraz wiat i altan: jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 35° lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°.
2. Na terenie funkcjonalnym **RM** dla budynków mieszkalnych ustala się obowiązujący kierunek dominującej kalenicy dachu budynku mieszkalnego, zgodnie z rysunkiem planu.

§17. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U1, U2, U3, U4 i U5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;
- 2) zachowanie istniejącego na terenie **U3** budynku usługowego z możliwością jego przebudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5-6;
- 3) możliwość przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejących budynków usługowych z zachowaniem ustaleń niniejszego planu;

- 4) realizację nowych budynków usługowych i gospodarczych;
- 5) możliwość realizacji wiat;
- 6) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 7) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków usługowych do 12,0 m n.p.t. i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość budynków gospodarczych do 4,5 m n.p.t. i 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) wysokość wiat do 3,5 m n.p.t.,
 - d) dachy budynków usługowych:
 - na terenie **U1** – jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°, z zastrzeżeniem przepisów § 5 ust. 5-6,
 - na terenie **U2** – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°, z zastrzeżeniem przepisów § 5 ust. 5-6,
 - na terenie **U3** – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 50°, z zastrzeżeniem przepisów § 5 ust. 5-6,
 - na terenie **U4** – jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 25° lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - na terenie **U5** – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
 - e) dachy budynków gospodarczych oraz wiat – jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°.

§18. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług publicznych – straż pożarna;
- 2) zachowanie istniejącego budynku usługowego z możliwością jego przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz budowę nowych;
- 3) realizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych;
- 4) możliwość realizacji wiat;
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków usługowych do 12,0 m n.p.t. i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 4,5 m n.p.t. i 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) wysokość wiat do 3,5 m n.p.t.,
 - d) dachy budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat: jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

§19. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług kultu religijnego;
- 2) zachowanie istniejącego obiektu kościoła z możliwością jego remontu i odbudowy, zgodnie z przepisami § 5;
- 3) zachowanie nieczynnego zabytkowego cmentarza z jego zabytkowymi elementami, tj.: kaplica, krzyż, nagrobek i mur;
- 4) zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącego budynku kościoła, z wyłączeniem prac konserwatorskich i rewaloryzacyjnych, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5-6;
- 5) możliwość realizacji wiat;
- 6) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,1,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60 %;
- 7) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość kościoła – zachowanie istniejącej wysokości dla głównej bryły kościoła oraz dla wieży kościoła,
 - b) wysokość wiat o do 3,5 m n.p.t.,
 - c) dach:
 - kościoła – z zachowaniem istniejącej geometrii dachu,
 - wiat – wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 8) zachowanie i ochronę istniejącej dominanty architektonicznej – wieży kościoła.

§20. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług oświaty;
- 2) zachowanie istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, z możliwością ich remontu, przebudowy i odbudowy, zgodnie z przepisami § 5, a dla pozostałych budynków – z możliwością ich przebudowy i rozbudowy;
- 3) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków, o których mowa w pkt 2;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0,2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość:
 - oznaczonych na rysunku planu obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków – zachowanie istniejącej wysokości,
 - budynku usługowego – szkoły: do 15,0 m n.p.t., nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - budynków gospodarczych do 8,0 m n.p.t., 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) dachy:
 - oznaczonych na rysunku planu obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków – zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - budynku usługowego – szkoły – jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 25°,

- budynków gospodarczych – dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°;
- 6) zachowanie istniejącego pomnika przyrody, zgodnie z § 7 ust. 5.

§21. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług oświaty;
- 2) zachowanie istniejącego budynku usługowego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, z możliwością jego remontu, przebudowy i odbudowy, zgodnie z przepisami § 5;
- 3) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku szkoły;
- 4) możliwość realizacji:
 - a) budynków usługowych o funkcji sportowo-rekreacyjnej,
 - b) budynków gospodarczych i wiat,
 - c) boisk i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) budowli sportowo-rekreacyjnych;
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,02,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość:
 - budynku usługowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków do 16,0 m n.p.t. do głównej kalenicy, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem przepisów § 5 ust. 5-6, a pozostałych budynków usługowych – do 15,0 m n.p.t., nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - budynku gospodarczego do 6,0 m n.p.t., 1 kondygnacja nadziemna,
 - wiaty do 4,5 m n.p.t.,
 - budowli i urządzeń sportowo-rekreacyjnych do 15,0 m n.p.t.,
 - b) dachy:
 - budynku usługowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków dwuspadowy naczółkowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 55°, z zastrzeżeniem przepisów § 5 ust. 5-6, a pozostałych budynków usługowych – jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
 - budynków gospodarczych jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°,
 - wiat jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°.

§22. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UOs**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług opieki socjalnej;
- 2) zachowanie istniejącego budynku usługowego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, z możliwością jego remontu, przebudowy i odbudowy, zgodnie z przepisami § 5 ust. 5-6, a dla pozostałych budynków – możliwość ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;

- 3) realizację:
 - a) budynków usługowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
 - b) gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,
 - c) wiat i altan;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,02,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość:
 - budynku usługowego do 12,0 m n.p.t., nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 4,5 m n.p.t., 1 kondygnacja nadziemna,
 - wiat i altan do 3,5 m n.p.t.,
 - b) dach:
 - budynku usługowego dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 40°, z zastrzeżeniem przepisów § 5 ust. 5-6,
 - budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat i altan jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°.

§23. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) realizację:
 - a) budynków usługowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
 - b) budowli i urządzeń rekreacyjnych i sportowych, w tym boisk, placów gier i zabaw, trybun, widowni, zadaszeń nad ww. obiektami;
- 3) możliwość realizacji:
 - a) budynków administracyjnych, socjalno-technicznych,
 - b) budynków gospodarczych, w szczególności stanowiących zaplecze magazynowo-sprzętowe,
 - c) wiat i altan;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0,2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40 %;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość:
 - budynków usługowych do 15,0 m n.p.t., 1 kondygnacja nadziemna,
 - budowli i urządzeń sportowych do 12,0 m n.p.t.,
 - budynków administracyjnych i socjalno-technicznych do 9,0 m n.p.t., nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - budynków gospodarczych do 4,5 m n.p.t., 1 kondygnacja nadziemna,

- wiat i altan do 3,5 m n.p.t.,
- b) dachy budynków usługowych, administracyjnych, socjalno-technicznych i gospodarczych oraz wiat i alta: jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 25° lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°,
- c) dopuszcza się inne formy dachów, w tym w formie płaszczyzn i powłok prostoliniowych i krzywoliniowych.

§24.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U/P1** i **U/P2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - 2) zachowanie istniejącego na terenie **U/P2** budynku produkcyjnego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, z możliwością jego remontu i przebudowy, zgodnie z przepisami § 5;
 - 3) realizację nowych budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i produkcyjno-usługowych;
 - 4) realizację obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;
 - 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10 %;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 15,0 m n.p.t., lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość obiektów, nie będących budynkiem, służących obsłudze budynków usługowych, obiektów produkcyjnych i magazynowych oraz kominów do 25,0 m n.p.t.,
 - c) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
 - d) dopuszcza się inne formy dachów, w tym w formie płaszczyzn i powłok prostoliniowych i krzywoliniowych.
2. Na terenach **U/P1** i **U/P2** dopuszcza się realizację:
- 1) hangarów, portierni, obiektów administracyjnych, socjalno-technicznych, z zachowaniem warunków określonych w § 23 ust. 1 pkt 6;
 - 2) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat – związanych z obsługą obiektów usługowych, produkcyjnych i magazynowych, w szczególności stanowiących zaplecze magazynowo-sprzętowe, z zachowaniem warunków określonych w § 23 ust. 1 pkt 6.
3. Dla terenu **U/P2** ustala się zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§25.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RU1**, **RU2**, **RU3** i **RU4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) zachowanie istniejących budynków związanych z obsługą produkcji z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 3) realizację:
 - a) nowych budynków związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych,

- hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) obiektów służących produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej,
 - c) budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,
 - d) wiat;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
- a) maksymalna intensywność zabudowy 1,0,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10 %;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość:
 - budynków związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych do 12,0 m n.p.t., nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - obiektów, nie będących budynkiem, służących produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej oraz kominów do 25,0 m n.p.t.,
 - budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 12,0 m n.p.t.,
 - wiat do 4,5 m n.p.t.,
 - b) dachy budynków związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat: jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°.
2. Uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu **RU1** występowania w tym terenie zlikwidowanego cmentarza ewangelickiego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, z zastosowaniem przepisów § 5 ust. 10.

§26. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **E1, E2, E3, E4 i E5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej, elektroenergetyka – stacje elektroenergetyczne SN;
- 2) zachowanie istniejących stacji z możliwością ich remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 3) prawo do budowy nowych stacji elektroenergetycznych, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) wysokość zabudowy do 7,5 m n.p.t.,
 - b) wysokość budowli do 10,0 m n.p.t.,
 - c) dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10 %.

§27. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **K1 i K2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 2) zachowanie istniejących obiektów z możliwością ich przebudowy;
- 3) budowę lub montaż nowych obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;

- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 3,5 m n.p.t.,
 - b) wysokość obiektów, nie będących budynkiem do 5,0 m n.p.t.,
 - c) dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°.

§28. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **W**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) zachowanie istniejącego obiektu z możliwością jego przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 3) budowę lub montaż nowych obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40 %;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 5,0 m n.p.t.,
 - b) wysokość obiektów, nie będących budynkiem do 8,0 m n.p.t.,
 - c) dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 15° lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°.

§29.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R21, R22, R23, R24, R25, R26 i R27**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze z zakazem zabudowy budynkami;
 - 2) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym wraz z istniejącymi w terenie: sieciami infrastruktury technicznej, ciągami komunikacyjnymi, melioracyjnymi i drenażowymi, ciekami wodnymi oraz zadrzewieniami i zakrzewieniami;
 - 3) utrzymuje się istniejące drogi polne z możliwością ich wykorzystania jako ciągi komunikacyjne.
2. Na wszystkich terenach funkcjonalnych **R** dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§30.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL1, ZL2 i ZL3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lasów i gruntów leśnych;
 - 2) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu;
 - 3) zakaz zabudowy budynkami;
 - 4) zagospodarowanie terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla terenów funkcjonalnych **ZL1, ZL2 i ZL3** ustala się zachowanie i sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie wymagających ustalenia innego niż leśny sposobu zagospodarowania.

- §31.1. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolami: **ZP1 i ZP4**, ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej – kapliczki z otoczeniem;
 - 2) zachowanie istniejącego muru i ogrodzenia, z możliwością jego przebudowy i rozbudowy z zastrzeżeniem § 5 ust. 5-6;
 - 3) zakaz zabudowy, z wyłączeniem prac konserwatorskich i rewaloryzacyjnych w obrębie zabytkowej kapliczki oraz realizacji ławek i zagospodarowania terenu wokół ww. kapliczki, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 oraz 6 i 9.
2. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP2**, ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej – otoczenie zabytkowego kościoła;
 - 2) ochronę ekspozycji zabytkowego cmentarza, zlokalizowanego na terenie **UK**, w szczególności przez zachowanie zieleni niskiej i średniowysokiej, zgodnie z § 5 ust. 5-6;
 - 3) możliwość zachowania istniejących ogródków, sadu i stawu, bez prawa zabudowy.
3. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZP3 i ZP5**, ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny zieleni parkowej w zespole pałacowo-parkowym;
 - 2) zachowanie i ochronę:
 - a) historycznie ukształtowanych granic parku,
 - b) kompozycji zieleni,
 - c) układu dróg i alejek;
 - 3) zagospodarowanie terenu uwzględniające wartości historyczne terenu, z zastrzeżeniem ustaleń § 5 ust. 2;
 - 4) realizację ciągów pieszych, obiektów małej architektury oraz innych urządzeń i budowli służących wypoczynkowi i rekreacji, a także urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 5) możliwość odbudowy lub rekonstrukcji obiektów historycznych, z zastrzeżeniem pkt 3.
- §32. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC**, ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren zabytkowego, nieczynnego cmentarza ewangelicko-augsburskiego;
 - 2) zachowanie i ochronę:
 - a) historycznie ukształtowanych granic cmentarza,
 - b) układu dróg i alejek,
 - c) drzewostanu,
 - d) małej architektury w postaci ogrodzenia i bramy,
 - e) nagrobków, krzyży, ogrodzeń kwater i innych zachowanych elementów urządzenia cmentarza;
 - 3) możliwość remontów i konserwacji obiektów znajdujących się na terenie cmentarza, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.
- §33. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5, ZN6 i ZN7**, ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny zieleni naturalnej;
 - 2) zakaz zabudowy budynkami;
 - 3) zachowanie i ochronę istniejącej zieleni związanej z ciekami wodnymi;

- 4) zakaz usuwania zadrzewień przywodnych z wyjątkiem zabiegów pielęgnacyjnych i sanitarnych;
- 5) zakaz zabudowy budynkami;
- 6) dopuszczenie realizacji budowli służących:
 - a) funkcjonowaniu ciągów melioracyjnych i drenarskich, a także ciągłości cieków wodnych i poprawie retencji wód,
 - b) regulacji stosunków wodnych.

§34. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7 i WS8**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny śródlądowych wód płynących i rowów melioracyjnych;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów służących:
 - a) funkcjonowaniu ciągów melioracyjnych i drenarskich, a także ciągłości cieków wodnych i poprawie retencji wód,
 - b) regulacji stosunków wodnych,
 - c) zachowaniu istniejącego i przywróceniu właściwego przebiegu cieków wodnych i ich przepływów,
 - d) ochronie przyrody i środowiska,
 - e) realizacji linii uzbrojenia technicznego z zachowaniem właściwego przebiegu cieków wodnych i ich przepływów,
 - f) realizacji przejść i przejazdów;
- 3) zapewnienie dostępności w celu konserwacji i utrzymania cieków – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§35.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD1, KD2, KD3, KD4, KD5, KD6, KD7, KD8, KD9, KD10**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych;
- 2) klasyfikację dróg:
 - a) tereny **KD1 i KD4** – drogi klasy zbiorczej – Z,
 - b) tereny: **KD2, KD3 i KD5** – drogi klasy lokalnej – L;
 - c) tereny: **KD6, KD7, KD8, KD9, KD10** – drogi klasy dojazdowej – D.
2. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD1, KD2, KD3, KD4, KD5, KD6, KD7, KD8, KD9 i KD10**, ustala się:
 - 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) parametry jezdni i pozostałych elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością zachowania istniejących parametrów odbiegających od parametrów normowych;
 - 3) możliwość lokalizacji w pasie drogowym liniowej infrastruktury technicznej;
 - 4) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej;
 - 5) możliwość lokalizowania nowych zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) możliwość zachowania i przebudowy istniejącej wiaty przystankowej na terenie **KD7**, albo budowy nowych wiat przystankowych, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) wysokość do 3,5 m n.p.t. do najwyższego punktu dachu,
 - b) dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°.

§36. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17 i KDW18**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna szerokość jezdni 3,0 m;
- 4) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej lub urządzenia terenu w formie ciągu pieszo-jezdnego.

§37. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KX1 i KX2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji liniowej infrastruktury technicznej.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§38. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§39. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcianki.

§40. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE

do uchwały nr/...../..... Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 2021 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka na obszarze wsi Biała

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.), w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany.

Dnia 16.07.2016 r. weszła w życie ustawa z dnia 20.05.2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 654), która w zasadniczy sposób ograniczyła możliwości zagospodarowania przestrzennego, włącznie z zakazem nowej zabudowy mieszkaniowej w gminach, w których zlokalizowane są elektrownie wiatrowe. Kluczowe zapisy z powyższej ustawy mówią m. in. o wymogu oddalenia nowych zabudowań mieszkalnych na odległość minimum dziesięciokrotności wysokości całkowitej elektrowni wiatrowych. Przeprowadzona analiza wykazała, że na terenie gminy Trzcianka, w sąsiedztwie wsi Biała, zlokalizowane są trzy siłownie wiatrowe, przy czym dwie z nich mają wysokość 145 m n.p.t. Zatem, ograniczenie w zagospodarowaniu może osiągnąć promień 1450 m, ingerując w istniejącą i projektowaną zabudowę wsi Biała.

Ustawodawca przewidział jednak pewne odstępstwo. Mianowicie, przez 72 miesiące od dnia wejścia w życie ww. ustawy, gminy będą mogły opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których wskaże się tereny pod zabudowę mieszkaniową w odległości mniejszej niż dziesięciokrotność wysokości całkowitej elektrowni wiatrowej. Wobec powyższego, gmina Trzcianka przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który umożliwi w przyszłości realizację zabudowy mieszkaniowej na obszarze wsi Biała.

W związku z powyższym, opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest koniecznością wynikającą z przepisów prawa, a także wykorzystania możliwości rozwojowych wsi Biała i spełnienia oczekiwań lokalnej społeczności.

Dodatkowo, mieszkańcy zgłaszali wnioski dotyczące przeznaczenia swoich nieruchomości na cele budowlane. O znacznym ruchu budowlanym w miejscowości Biała świadczy także duża ilość wydanych decyzji.

Przed podjęciem ww. uchwały Burmistrz Trzcianki, stosownie do treści art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonał analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka. Uchwałą Nr XXXIV/298/17 z dnia 27 kwietnia 2017 r. Rada Miejska Trzcianki przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka na obszarze wsi Biała.

Na części obszaru planu obowiązują ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Uchwała nr XXXVIII/250/96 Rady Miejskiej w Trzciance z dnia 24.10.1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzcianka (obszar zawarty w pasie szerokości 100,0 m trasy gazociągu zasilające z Ług Ujskich do Trzcianki);
- 2) Uchwała nr X/65/11 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 28.04.2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka we wsi Biała w rejonie ulicy Górne Podwórze.

Rozwiązania przestrzenne, polegające na wyznaczeniu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjno-usługowych

oraz terenu usług sportu i rekreacji nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka, przyjętego uchwałą Nr XLIX/324/13 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 11 lipca 2013 roku. Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała, że lokalizacja ww. terenów inwestycyjnych na tym obszarze jest zgodna z polityką przestrzenną gminy oraz nie koliduje z żadnymi, zaplanowanymi przez gminę inwestycjami. Studium przewiduje bowiem obszary rolnicze położone w Białej na tereny:

- 1) wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej (MR),
- 2) zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej z usługami (MU),
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- 4) zabudowy usługowej (U);
- 5) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych i rybackich – RU,
- 6) tereny zieleni urządzonej – ZP,
- 7) teren cmentarzy – ZC,
- 8) teren usług kultury – Uk,
- 9) teren oświaty – Uo,
- 10) teren sportu i rekreacji – US.

Teren objęty planem cechuje rozwinięta sieć istniejących dróg wewnętrznych i dróg publicznych, w tym polnych, co przesądza o dobrym skomunikowaniu projektowanych terenów inwestycyjnych. Przez północną część obszaru planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN200, natomiast przez północną i południową część obszaru planu (w kierunku zachodnim) przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV, co wprowadza pewne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów znajdujących się w ich zasięgu.

Istniejące po stronie zachodniej wsi Biała elektrownie wiatrowe zlokalizowane są w odległości nie mniejszej niż 700 m od istniejących i planowanych terenów objętych ochroną akustyczną, położonych zarówno w granicach planu miejscowego, jak i poza nimi.

Nie wszystkie tereny rozwoju zabudowy na terenie miejscowości Biała, wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka, zostały wyznaczone w przedmiotowym planie miejscowym. W planie nie ustalono lokalizacji nowej zabudowy na terenach, które ze względów technicznych i ekonomicznych nie mogłyby zostać wyposażone w sieć wodociągową i kanalizacyjną. Z analizy wynika, że dla przedstawionej w planie struktury funkcjonalno-przestrzennej istnieje potrzeba rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej odcinkami o łącznej długości mb oraz sieci kanalizacji sanitarnej o łącznej długości mb.

Sporządzony plan miejscowy zawiera obowiązkowe elementy wymienione w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;

- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru planu w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając jednak już występujące zagospodarowanie i uzbrojenie terenu, a także stan władania gruntami. Ochronę zdrowia i bezpieczeństwa państwa, a także ochronę osób niepełnosprawnych zapewnią zabiegi projektowe realizowane w oparciu o ustalenia niniejszego planu. Obszar planu posiada pełne zabezpieczenie podstawowej infrastruktury technicznej, z przylegające drogi publiczne umożliwiają poprowadzenie sieci szerokopasmowych.

Pod uwagę wzięto także ustalenia dokumentacji ekofizjograficznej, dane z ewidencji gruntów, dane z gminnej ewidencji zabytków oraz rejestru zabytków, a także zawarte w standardowych formularzach danych dla obszarów Natura 2000. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu, na etapie projektowania konsultowano jego rozwiązania przestrzenne pod kątem społecznym i ekonomicznym, po uzyskaniu uzgodnień i opinii – projekt planu wykładano **czterokrotnie** do publicznego wglądu, zorganizowano w tym czasie dyskusje publiczne, aż w końcu zebrano i rozpatrzono uwagi złożonego tego projektu. Wszystkie działania były jawne i przejrzyste.

Ustalając przeznaczenie terenu wazono 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. Wzięto przy tym pod uwagę wszelkie wykonane wcześniej analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W związku z tym, że przeznaczenie terenu nie koliduje z żadnymi inwestycjami gminy, interes prywatny równoważny był interesowi publicznemu.

Sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej, zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy usługowej, zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, a także terenu usług sportu i rekreacji dokonane w niniejszym planie, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – istniejący układ komunikacyjny jest w większości wystarczający, projektuje się rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego o pojedyncze tereny dróg wewnętrznych (KDW12, KDW20 i KDW21); dodatkowo plan miejscowy dokonuje korekty niektórych istniejących ciągów komunikacyjnych, wprowadzając miejscowo ich poszerzenia lub zwężenia,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy przeznacz pod nową zabudowę mieszkaniową tereny zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy istniejącej, w większości wzdłuż istniejących dróg publicznych,

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ramach ustaleń dla istniejących terenów dróg publicznych plan miejscowy podejmuje odpowiednie zapisy dające możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych lub pasów rowerowych w pasach dróg publicznych,
- zaplanowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – niniejszy plan miejscowy wyznacza nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjno-usługowej i terenu usług sportu i rekreacji bezpośrednio przy terenach istniejącej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uchwała Nr XXVIII/226/16 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 27.10.2016 r.:

W opracowaniu pt.: Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Trzcianka w okresie od 01.03.2016 r. do 30.09.2016 r. zawarto wykaz obszarów proponowanych do sporządzenia lub zmiany planów miejscowych w okresie od 1.10.2016 r. do 31.12.2020 r., jako terenów priorytetowych, dla których posiadanie planu miejscowego jest warunkiem prowadzenia właściwej gospodarki przestrzennej oraz usprawnieniem procesu inwestycyjnego planowanych przedsięwzięć.

Zakłada się możliwość wprowadzenia zmian, uzupełnień lub przesunięć zadań – prac planistycznych w dostosowaniu do pojawiających się szans rozwojowych lub potrzeb inwestycyjnych, a także rozwiązywania konfliktów przestrzennych. Kolejność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określona w wieloletnim programie może ulec istotnym zmianom, spowodowanym w szczególności koniecznością ochrony interesu publicznego przed potrzebami inwestorów.

Wobec powyższego, przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka na obszarze wsi Biała uważa się za priorytetowe działanie.

Przewidywany wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy wynika z ustaleń prognozy skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu. Wśród kosztów związanych z realizacją ustaleń planu miejscowego na obszarze wsi Biała wymieniono: wykup około 990m² gruntów prywatnych na cele poszerzenia terenów dróg publicznych wraz z realizacją fragmentów dróg oraz realizację sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej 1230 mb, kanalizacyjnej 1970 mb).

W trybie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione w projekcie planu.

W celu sporządzenia niniejszego planu miejscowego dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku procedury planistycznej Burmistrz Trzcianki uzyskał wszelkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Umożliwiono też składanie wniosków oraz uwag do projektu planu w przewidzianych ww. ustawą formie i terminie.

W trybie wyłożenia projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenu objętego planem.

Ustalenia ww. planu realizują oczekiwania inwestora oraz właścicieli terenu objętego planem, w szczególności uwzględniają oczekiwane przez nich zmiany w zagospodarowaniu terenu.

Ustalenia planu miejscowego nie są sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka w zakresie: kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz zasad ochrony środowiska i kierunków rozwoju infrastruktury technicznej.

Mając powyższe na uwadze oraz zakończoną procedurę planistyczną, podjęcie uchwały jest zasadne.

Załącznik Nr 2
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Trzcianka na obszarze wsi Biała**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.)

Rada Miejska Trzcianki rozstrzyga, co następuje:

W związku z niezłożeniem / złożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka na obszarze wsi Biała, nie rozstrzyga się / rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka na obszarze wsi Biała, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.)

Rada Miejska Trzcianki rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka na obszarze wsi Biała, przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) rozbudowa sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) budowa sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) budowa chodników w ciągu dróg gminnych;
- 5) budowa i przebudowa dróg gminnych.

Finansowanie ww. inwestycji nastąpi ze środków publicznych gminy Trzcianka zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych. Dopuszcza się udział w finansowaniu ww. inwestycji innych podmiotów, w tym spoza sektora finansów publicznych na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego. Zasady te zostaną określone w wieloletnim planie inwestycyjnym.