

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta  
Trzcianki, w rejonie ulicy Gorzowskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.<sup>1)</sup>) oraz uchwały nr XVIII/180/19 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulicy Gorzowskiej uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulicy Gorzowskiej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Trzcianki Nr XLIX/324/13 z dnia 11 lipca 2013 r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, - stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulicy Gorzowskiej - stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulicy Gorzowskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml - stanowiący załącznik Nr 4.

**§ 2.** Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688 i 1890.

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Trzcianki;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny, niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu, uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;
- 7) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
- 9) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska, określone w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przed którą nie mogą się znajdować żadne elementy budynku oraz zabudowy terenu z wyłączeniem małej architektury, ogrodzeń, dojazdów i dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 11) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana główna elewacja budynku, przed którą mogą być wysunięte: okapy, wykusze, ryzality oraz schody, na odcinku nie większym, niż szerokość 30% elewacji usytuowanej na tej linii, na odległość nie większą, niż 1,0 m;
- 12) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru, mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 13) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć: wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość. Pojęcie „przestrzeni publicznej” należy traktować jako przeciwstawne w stosunku do

pojęcia „przestrzeni prywatnej” i nietożsame z „obszarem przestrzeni publicznej”;

14) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa lub krzewy o wysokości minimum 4,0 m od poziomu gruntu.

**§ 3.** 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) pasy technologiczne istniejących linii elektroenergetycznych SN;
- 7) kierunek przeważającej kalenicy;
- 8) wymiarowanie w metrach.

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.

3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 27, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

## **DZIAŁ II**

### **Przeznaczenie terenów**

**§ 4.** W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem - MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – MNU;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni, oznaczone na rysunku symbolem – MNZ;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – MWU;
- 5) tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku symbolem – UT;
- 6) teren zieleni i sportu, oznaczony na rysunku symbolem – ZPUS;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem – ZP;
- 8) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku symbolem – ZR;

- 9) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku symbolem – ZI;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolem – ZL;
- 11) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku symbolem – WS;
- 12) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczony na rysunku symbolem – E;
- 13) tereny dróg zbiorczych publicznych, oznaczonych na rysunku symbolem – KDZ;
- 14) teren drogi lokalnej publicznej, oznaczony na rysunku symbolem – KDL;
- 15) tereny dróg dojazdowych publicznych, oznaczone na rysunku symbolem – KDD;
- 16) teren parkingów w zieleni, oznaczony na rysunku symbolem – KPZ;
- 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolem – KDW;
- 18) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku symbolem – KDP.

### **DZIAŁ III**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 5.** 1. Na obszarze objętym planem, kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą, w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-26, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

2. Dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej i rozwiązań służących retencji wód opadowych i roztopowych na terenie objętym planem.

3. Na obszarze objętym planem w ramach zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania połaci dachu, w oparciu o ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz określony niniejszą uchwałą kierunek przeważającej kalenicy budynku.

### **DZIAŁ IV**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 6.** 1. Na obszarze objętym planem, ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy realizować poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN i MNZ ustala się dopuszczalny poziom hałasu, odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU i MWU ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UT ustala się dopuszczalny poziom hałasu, odpowiednio jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

## **DZIAŁ V**

### **Zasady ochrony zabytków, dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 7.** 1. Na obszarze objętym planem nie występuje zabudowa historyczna znajdująca się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków i w Rejestrze Zabytków.

3. Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne.

4. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

## **DZIAŁ VI**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 8.** Na obszarze objętym planem, przestrzeń publiczną stanowi: teren zieleni urządzonej (ZP), teren zieleni nieurządzonej (ZR) oraz tereny dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD), tereny zieleni i sportu (ZPUS), nie występują zarazem obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

## **DZIAŁ VII**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 9.** 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na cele inne, niż leśne:

1) minimalna szerokość frontu działki 22 m;

- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 90°;
- 3) minimalne powierzchnie działek 800m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenów przeznaczonych na cele leśne ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

## **DZIAŁ VIII**

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

**§ 10.** 1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. Na rysunku planu oznaczono pasy technologiczne istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) o szerokości 6,0m, w ich obrębie ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Na rysunku oznaczono kierunek przeważającej kalenicy mający zastosowanie do budynku, dla którego ustala się obowiązek kształtowania dachu z zachowaniem kierunku głównej, przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

4. Zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

## **DZIAŁ IX**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów**

**§ 11.** Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów.

## **DZIAŁ X**

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

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

- a) cały obszar objęty planem jest położony w obrębie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 127 „Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie,
- b) część obszaru objętego planem jest położona w obrębie udokumentowanego złoża węgla brunatnego WB 450 „Trzcianka”,
- c) część obszaru objętego planem jest położona w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza nad Drawą”.

2. Przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenów winien uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

## **DZIAŁ XI**

### **Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów**

**§ 13.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN 1 - MN 8, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego wolno stojącego budynku gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej;
- 3) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego - II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe pod dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 35° – 45°;
- 4) wysokość budynku mieszkalnego do okapu maksymalnie 4,0 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 10,0 m;
- 5) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie wysokość 6,0 m do kalenicy;
- 6) maksymalna wysokość budowli 6,0 m od poziomu terenu;

- 7) dla budynków gospodarczych i garażowych krycie dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowym względem kalenicy, o kącie nachylenia połaci  $15^\circ - 45^\circ$ ;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,1;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,35;
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 35%;
- 11) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 12) minimalną wielkość działki budowlanej na terenie:
  - a) MN 1 i MN 2 – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) MN 3 – 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) MN 4 i MN 5 – 1100 m<sup>2</sup>,
  - d) MN 6 , MN 7 i MN 8 – 1000 m<sup>2</sup>;
- 13) lokalizację minimalnie 1 stanowiska parkingowego łącznie na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie działki budowlanej, oraz minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie działki budowlanej;
- 14) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

**§ 14.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla środowiska, wbudowane lub do maks. 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub wolnostojące;
- 3) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku mieszkalno – usługowego oraz jednego wolnostojącego budynku usługowego, gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno – usługowego - II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe pod dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych  $35^\circ - 45^\circ$ ;
- 5) wysokość budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno – usługowego do okapu maksymalnie 4,0 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 10,0 m;
- 6) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych maksymalnie wysokość 6,0 m do kalenicy;



- 7) maksymalna wysokość budowli 6,0 m od poziomu terenu;
- 8) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych krycie dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowym względem kalenicy, o kącie nachylenia połaci  $15^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,1;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,35;
- 11) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 35%;
- 12) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 13) minimalną wielkość działki budowlanej – 1300 m<sup>2</sup>;
- 14) lokalizację minimalnie 1 stanowiska parkingowego łącznie na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej, oraz minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej;
- 15) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

**§ 15.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami MNZ 1 – MNZ 5, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla środowiska, wbudowane;
- 3) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego - II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe pod dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych  $35^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ;
- 5) wysokość budynku mieszkalnego do okapu maksymalnie 4,0 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 10,0 m;
- 6) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie wysokość 6,0 m do kalenicy;
- 7) maksymalna wysokość budowli 6,0 m od poziomu terenu;
- 8) dla budynków gospodarczych i garażowych krycie dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowym względem kalenicy, o kącie nachylenia połaci  $15^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ;

- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,1;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,30;
- 11) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 30%;
- 12) minimalną wielkość działki budowlanej na terenie:
  - a) MNZ 1, MNZ 2, MNZ 3 i MNZ 4 – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) MNZ 5 – 1200 m<sup>2</sup>;
- 13) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 60% powierzchni działki budowlanej;
- 14) obowiązek zachowania minimum 65% istniejących drzew w obrębie każdej działki budowlanej;
- 15) dla każdej niezadrzewionej działki budowlanej obowiązek nasadzenia zieleni wysokiej w ilości minimum 15 szt.;
- 16) lokalizację minimalnie 1 stanowiska parkingowego łącznie na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej, oraz minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej;
- 17) obowiązek zachowania ciągłości istniejących rowów odwadniających;
- 18) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

**§ 16.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla środowiska, wbudowane w parter budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 3) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno – usługowego na działce budowlanej;
- 4) prawo lokalizacji wiat w obrębie terenu;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 6) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego - III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe pod dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 35° – 45°;
- 7) wysokość budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno – usługowego do okapu maksymalnie 7,0 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 12,0 m;

- 8) maksymalną wysokość budowli i wiat 6,0 m od poziomu terenu;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,2;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,35;
- 11) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 35%;
- 12) minimalną wielkość działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;
- 13) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 14) lokalizację minimalnie 1 stanowiska parkingowego łącznie na każdy lokal mieszkalny, w obrębie wbudowanych w budynek garaży lub w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej, oraz minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej;
- 15) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

**§ 17.** Dla terenów usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami UT 1 – UT 2, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, w tym tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług związanych z obsługą ruchu turystycznego: hotelowych, pensjonatowych, gastronomii i usług sportu,
  - b) zabudowy letniskowej w obrębie terenu UT 2,
  - c) ścieżki przyrodniczo – edukacyjnej oraz obiektów małej architektury,
  - d) dojazdów i parkingów,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie UT 1 – 0,4,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie UT 2 – 0,1,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej na terenie UT 1 - 40%,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej na terenie UT 2 - 10%,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 60%;
- 4) gabaryty obiektów:
- a) na terenie UT 1. kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie III kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) na terenie UT 2, kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - c) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
  - d) na terenie UT 1, maksymalna wysokość budynków usługowych - 12,0 m,
  - e) na terenie UT 2, maksymalna wysokość budynków usługowych – 7,0 m,
  - f) na terenie UT 1, maksymalna wysokość budynków letniskowych – 9,0 m,
  - g) na terenie UT 2, maksymalna wysokość budynków letniskowych – 6,0 m,
  - h) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
  - i) maksymalna wysokość obiektów małej architektury 2,0 m;
- 5) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej minimalnie 2 miejsc postojowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej.

**§ 18.** Dla terenu zieleni i sportu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZPUS, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi sportu, rekreacji i turystyki, obsługa imprez plenerowych, komunikacja piesza i rowerowa, dojazdy i parkingi;
- 3) prawo realizacji ścieżek pieszych, przyrodniczo – edukacyjnych, obiektów małej architektury;
- 4) prawo realizacji ogrodów jordanowskich, placów zabaw, boisk, sezonowych pól biwakowych;
- 5) prawo do lokalizacji budynków i wiat o nachyleniu połaci dachowych do 35°;
- 6) dopuszczanie lokalizacji budynków jedynie w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;

- 7) dopuszczenie realizacji zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych;
- 8) maksymalną wysokość budynku i wiaty do okapu maksymalnie 4,0 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 7,0 m;
- 9) maksymalną wysokość budowli 10,0 m od poziomu terenu;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;
- 12) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 5%;
- 13) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 14) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

**§ 19.** Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolami ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się realizację ogrodów jordanowskich, placów zabaw, boisk, obiektów małej architektury, pomników, ścieżki przyrodniczo – edukacyjnej oraz ścieżek pieszych i rowerowych;
- 3) prawo lokalizacji wiat w obrębi terenu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) dopuszczenie realizacji zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych;
- 6) obowiązek przeznaczenia minimalnie 90% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) maksymalną wysokość budowli i wiat 4,0 m;
- 8) maksymalną wysokość obiektów małej architektury 2,0 m;
- 9) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

**§ 20.** Dla terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami ZR ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji ścieżki przyrodniczo – edukacyjnej, ścieżek pieszych;
- 2) dopuszczenie rekultywacji istniejącego stawu;
- 3) dopuszczenie realizacji zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 5) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

**§ 21.** Dla terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami ZI ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji placów zabaw, obiektów małej architektury, ścieżek pieszych i rowerowych, dojazdów;
- 2) prawo lokalizacji wiat w obrębie terenu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszczenie realizacji zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych;
- 5) obowiązek przeznaczenia minimum 90% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) maksymalną wysokość budowli i wiat 4,0 m;
- 7) maksymalną wysokość obiektów małej architektury 2,0 m;
- 8) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 9) obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjno – ochronnej o składzie gatunkowym odpowiadającym miejscowym warunkom siedliskowym.

**§ 22.** Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) możliwość prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z odrębnymi przepisami.

**§ 23.** Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli związanych z komunikacją pieszą i drogową;
- 4) maksymalną wysokość budowli 2,0 m.

**§ 24.** Dla terenu infrastruktury technicznej elektroenergetyki oznaczonego na rysunku planu symbolami E ustala się:

- 1) prawo budowy obiektu wolnostojącej kompaktowej stacji transformatorowej;
- 2) gabaryty stacji transformatorowej:
  - a) maksymalną wysokość 3,0 m,
  - b) przykrycie dachem płaskim;

- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,05;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,8;
- 5) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy, niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

**§ 25.** Dla terenu parkingów w zieleni oznaczonego na rysunku planu symbolem KPZ ustala się:

- 1) prawo realizacji miejsc parkingowych, dojazdów, chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej w obrębie linii rozgraniczających;
- 2) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszy, niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

## **DZIAŁ XII**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową**

**§ 26.** 1. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, stanowią: drogi publiczne zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ, droga publiczna lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL, drogi publiczne dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW, ciąg pieszo-rowerowy oznaczony na rysunku planu symbolem KDP.

2. Dla terenów dróg zbiorczych KDZ i drogi lokalnej KDL ustala się:

- 1) szerokość w istniejących i projektowanych liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek pieszych i rowerowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów dróg dojazdowych KDD, dróg wewnętrznych KDW ustala się:

- 1) szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

4. Dla terenu ciągu pieszo rowerowego KDP ustala się:

- 1) szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników i ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji zieleni urządzonej;
- 4) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

**§ 27.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) dla terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pozostałych terenów należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości minimum jednego na każde 10 realizowanych stanowisk postojowych;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasilenie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów;
- 6) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 7) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej oraz do gruntu lub rowów w obrębie terenów wód powierzchniowych WS z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika;
- 9) dopuszcza się gromadzenie, magazynowane i wykorzystywane wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 11) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 12) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;



- 13) w budynkach, do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności;
- 14) dopuszcza się realizację i wykorzystanie alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz gruntowych pomp ciepła wymagających odwiertów głębinowych;
- 15) maksymalna moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów;
- 17) urządzenia infrastruktury technicznej projektować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

### **DZIAŁ XIII**

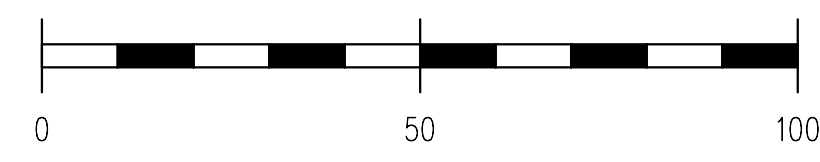
#### **Ustalenia końcowe**

**§ 28.** Ustala się stawkę 10% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcianki.

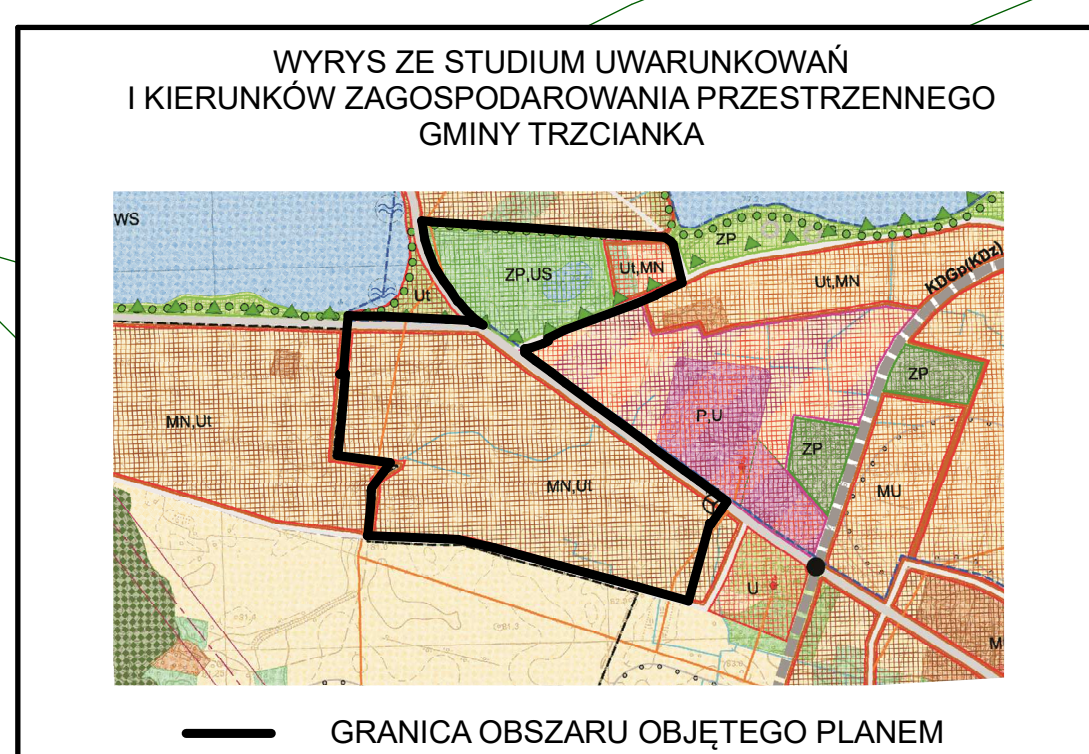
**§ 30.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

# RYСУNEK PLANU



SKALA 1: 1000

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR ..... / 24  
RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI  
Z DNIA ..... 2024 r.



## USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- UT** TERENY USŁUG TURYSTYKI
- MWU** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- MNZ** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W ZIELENI
- ZPUS** TEREN ZIELENI I SPORTU
- ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONJ
- ZR** TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ
- ZI** TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- ZL** TERENY LASÓW
- WS** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- E** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKI
- KPZ** TEREN PARKINGÓW W ZIELENI
- KDZ** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
- KDL** TERENY DRÓGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDP** TEREN CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO
- PASY TECHNOLOGICZNE ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN
- KIERUNEK PRZEWAŻAJĄCEJ KALENICY BUDYNKU
- WYMIAROWANIE W METRACH

## USTALENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
- POSTULOWANA ZASADA PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO WB 450 "TRZCIANKA"
- GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU PUSZCZA NAD DREWĄ
- TERENY PREDYSTYNOWANE DO ZADRZEWIENIA
- SZPALERY DRZEW O ZNACZENIU KOMPOZYCYJNYM

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY W OBRĘBIE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 127 SUBZBIORNIK ZŁOTÓW - PILA - STRZELCE KRAJEŃSKIE



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Trzcianki  
z dnia.....2024 r.

## **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzcianki**

### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki, w rejonie ulicy Gorzowskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.<sup>1)</sup>)

Rada Miejska Trzcianki:

rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki, w rejonie ulicy Gorzowskiej.

### **UZASADNIENIE**

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyłożony był do publicznego wglądu. Po raz pierwszy w dniach od 5 kwietnia 2023 r. do 28 kwietnia 2023 r. W dniu 20 kwietnia 2023 r., odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, uwagi do projektu planu były przyjmowane do dnia 15 maja 2023 r. Po raz drugi w dniach od 22 listopada 2023 r. do 14 grudnia 2023 r. W dniu 30 listopada 2023 r., odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, uwagi do projektu planu były przyjmowane do dnia 29 grudnia 2023 r.

W pierwszym terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęły dwa pisma zawierające uwagi, odnoszące się do przyjętych w projekcie planu rozwiązań, W drugim terminie wpłynęło jedno pismo, którego treść była tożsama z częścią uwag zgłoszonych podczas pierwszego wyłożenia.

Burmistrz Trzcianki rozpatrzył uwagi, postanawiając częściowo uwzględnić uwagi z pism 1 i 2 złożonych podczas pierwszego terminu przewidzianego do składania uwag (Uwagi: 1.1, 2.1, 2.2, 2.3).

Burmistrz Trzcianki przedstawił Radzie Miejskiej Trzcianki projekt planu miejscowego wraz z listą uwag nieuwzględnionych.

1) Uwaga nr 1.1 w wykazie uwag z dnia 02.06.2023 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688 i 1890.

częściowo odrzuca uwagę dotyczącą terenu KDW (działki nr: 46, 48/4, 3599, obręb Trzcianka) - przesunięcie drogi KDW na tereny gminne.

### **UZASADNIENIE**

Przebieg drogi został częściowo przesunięty na teren gminny. Przebieg dostosowano do przyjętych standardów tworzenia układu komunikacyjnego, co oznacza, że na obszarach styknych do skrzyżowań oraz placach do zawracania, kończących "ślepe" odcinki dróg, zaistniała konieczność wykorzystania części terenu prywatnego.

2) Uwaga nr 2.1 w wykazie uwag z dnia 02.06.2023 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

częściowo odrzuca uwagę dotyczącą terenu KDW (działka nr 59, obręb Trzcianka) - zmniejszenie szerokości drogi wewnętrznej do 10 m oraz zmiana jej klasy na drogę publiczną.

### **UZASADNIENIE**

Klasa drogi została zmieniona na publiczną dojazdową. Ze względów technicznych i funkcjonalnych zachowano szerokość 12 metrów.

3) Uwaga nr 2.2 w wykazie uwag z dnia 02.06.2023 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

częściowo odrzuca uwagę dotyczącą terenu MNZ1 (działki nr: 58/1, 58/2, obręb Trzcianka) - podzielenie terenu na dwie części i zlokalizowanie drogi publicznej pomiędzy.

### **UZASADNIENIE**

Teren został przedzielony, części zyskały oznaczenia MNZ1 i MNZ2, pomiędzy częściami zlokalizowano drogę. Drodze nadano klasę drogi wewnętrznej, nie publicznej, ze względu na potencjalną rolę jaką będzie pełnić, tj. wyłącznie dojazd do terenów mieszkaniowych.

4) Uwaga nr 2.3 w wykazie uwag z dnia 02.06.2023 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

częściowo odrzuca uwagę dotyczącą terenu MNZ1 (działki nr: 58/1, 58/2, obręb Trzcianka) - dotyczącą zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi do 6 m.

### **UZASADNIENIE**

Plan miejscowy przewiduje drogi publiczne, zlokalizowane wokół przedmiotowego terenu i zachowanie między nimi, a linią nieprzekraczalnej zabudowy - 10 m oraz drogę wewnętrzną rozdzielającą tereny MNZ1 (działka 58/1) i MNZ2 (działka 58/2), od której linii nieprzekraczalnej zabudowy wyznaczono w odległości 6 m.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Trzcianki  
z dnia.....2024 r.

## **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzcianki**

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulicy Gorzowskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.<sup>1)</sup>) Rada Miejska Trzcianki rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulicy Gorzowskiej wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji ścieków sanitarnych.

2. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej miasta Trzcianka, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo, z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne miasta Trzcianka i właściwego zakładu branżowego.

**§ 2.** Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne miasta i gminy Trzcianka;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688 i 1890.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Trzcianki  
z dnia.....2024 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.<sup>1)</sup>) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688 i 1890.

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały Rady Miejskiej Trzcianki, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulicy Gorzowskiej**

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XVIII/180/19 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki w rejonie ulicy Gorzowskiej.

Konieczność opracowania planu wynikała z potrzeby regulacji procesów inwestycyjnych poprzez ustalenie zasad koegzystencji terenów niezabudowanych publicznych z projektowaną zabudową w oparciu o istniejący i projektowany układ komunikacyjny.

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

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

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

2) Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej oraz do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika, odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych, zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, w budynkach, do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych

należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności, dopuszcza się realizację i wykorzystanie alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz gruntowych pomp ciepła wymagających odwiertów głębinowych, maksymalna moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;

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

6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu ze stosownymi organami: wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

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

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

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

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

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



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

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

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

12) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym, a interesami prywatnymi rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego oraz ustalenie zasad zabudowy gwarantujących ochronę istniejących terenów cennych przyrodniczo oraz ograniczonego rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej uzupełniającej istniejącą strukturę przestrzenną tej części miasta;

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

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

Przedmiotowy mpzp jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Trzcianka w okresie od 1 października 2016 r. do 30 marca 2023 r., stanowiącej załącznik do uchwały nr LXV/673/23 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 22 czerwca 2023 r., w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzcianka.

### 3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

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

Na etapie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które zostały częściowo uwzględnione. Skorygowany projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które zostały uwzględnione. W związku z powyższym Burmistrz Trzcianki zgodnie z art. 17 pkt 14 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej Trzcianki projekt uchwały wraz z załącznikami.

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki, w rejonie ulicy Gorzowskiej.