

UCHWAŁA NR XVII/117/11 RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI

z dnia 10 listopada 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś na działkach o nr ew.: 11 i 12

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901), Rada Miejska Trzcianki uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś na działkach o nr ew.: 11 i 12, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś, gmina Trzcianka na działkach o nr ew.: 11 i 12, zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś na działkach o nr ew.: 11 i 12 z ustaleniami

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś na działkach o nr ew.: 11 i 12, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie, wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) obszary wymagające scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku RM;
- 2) teren rolny - oznaczony na rysunku R.

§ 4. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) budownictwie zagrodowym - należy przez to rozumieć zespół budynków złożony z budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków gospodarczych i inwentarskich;
- 2) drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z produkcją i rzemiosłem – warsztaty rzemieślnicze, nie stwarzającą uciążliwości dla sąsiednich terenów o innej funkcji, np. mieszkaniowej;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający, tj. stanowiący co najmniej 51% powierzchni, sposób zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku lub słupy podcieni, bez prawa ich przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich, jak np.: balkon, wspornik, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale architektoniczne, nadwieszonych nad terenem;
- 6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną nad terenem po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się części budynków nadwieszonych nad terenem, takich, jak balkon i wykusz;
- 7) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m²;
- 8) terenie inwestycji - należy przez to rozumieć obszar jednej lub kilku działek ewidencyjnych lub ich części zawierający się w terenie przeznaczonym do zainwestowania, ograniczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć obiekty budowlane infrastruktury technicznej, związane z:
 - a) zaopatrzeniem w energię elektryczną,
 - b) zaopatrzeniem w gaz,
 - c) zaopatrzeniem w wodę,
 - d) odprowadzeniem ścieków,

- e) zapewnieniem dostępu do usług teleinformatycznych,
 - f) zaopatrzeniem w ciepło,
 - g) oświetleniem ulicznym;
- 10) kalenicy głównej - należy przez to rozumieć najwyższą część dachu utworzoną na przecięciu połaci dachowych.

Rozdział 2

Ustalenia dla wszystkich terenów

§ 6. Utrzymuje się, jako tymczasowe - dotychczasowe użytkowanie terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

§ 7. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek realizacji nowych budynków przy uwzględnieniu:
 - a) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) przebiegu obiektów sieciowych infrastruktury technicznej oraz ich stref.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych (nie pokazanych na rysunku planu) i ich prawidłowego utrzymania oraz ochrona przed przesklepieniem, za wyjątkiem mostów i kładek związanych z realizacją dróg dojazdowych do gruntów rolnych, dojazd, sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakazy wymienione w pkt 2 i 3 nie dotyczą obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym uzbrojenia terenu i infrastruktury z zakresu łączności publicznej;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 9. W zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz realizację nowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, w tym terenów

- zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania położonych poza obszarem objętym planem;
- 3) w zakresie zaopatrzenia terenów w wodę: do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych studni;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) do systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się tymczasowo do czasu realizacji wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
- a) z zanieczyszczonych nawierzchni utwardzonych – do wód i do ziemi, po ich uprzednim podczyszczeniu do wartości określonych w przepisach odrębnych,
 - b) z pozostałych terenów (dachów) – poprzez odprowadzenie ich na teren, z wykorzystaniem retencji powierzchniowej, w obrębie działki inwestora, bez naruszania interesu osób trzecich;
- 6) w zakresie zagospodarowania odpadów: poprzez komunalny system odbioru odpadów uwzględniający ich selektywną zbiórkę, postępowanie zgodne z planem gospodarki odpadami dla Gminy Trzcianka oraz z zastosowaniem przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 7) w zakresie zaopatrzenia terenów w gaz:
- a) dostawa gazu poprzez sieci gazowe średnio i niskoprężne,
 - b) dopuszcza się korzystanie z alternatywnych źródeł gazu, w tym zbiorników na gaz płynny;
- 8) w zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło: z indywidualnych źródeł ciepła, poprzez stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych, charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji, spełniające wymagania ochrony środowiska wynikające z przepisów odrębnych albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii;
- 9) w zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:
- a) dostawa energii elektrycznej siecią niskich napięć,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci energetycznych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji

teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań;

11) powiązania zewnętrzne systemów infrastruktury technicznej sieci infrastruktury technicznej, na obszarze objętym planem, stanowią elementy systemów gminnych;

12) na całym terenie, objętym planem, zachowuje się istniejące czynne sieci uzbrojenia technicznego, z obowiązkiem zapewnienia do nich dostępu;

13) system infrastruktury technicznej wymaga rozbudowy na obszarze wyznaczonym w planie do zagospodarowania;

14) na obszarze objętym planem nie występują elementy ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej;

15) w zakresie komunikacji:

a) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę w zależności od potrzeb dróg oraz dojazdów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

b) dopuszcza się realizację ciągów pieszo - jezdnych o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

§ 10. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

1) w granicach obszaru planu nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) ograniczenia podziałów nieruchomości nie dotyczą:

a) warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej,

b) warunków wydzielenia dróg oraz dojazdów i dojeżdżalnic,

c) podziałów na powiększenie działki sąsiedniej;

4) każdorazowo dopuszcza się podziały wzdłuż linii rozgraniczających tereny wyznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów użytkowanych rolniczo

§ 11. Dla terenów rolnych oznaczonych symbolami **R**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów – tereny rolne użytkowane jako pola, łąki i pastwiska;
- 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym związanych z produkcją rolną, obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zalesienie obszarów;
- 4) dopuszcza się realizację kępowych zadrzewień i zakrzaceń śródpolnych;
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Ustalenia dla terenów zabudowy

§ 12. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami **RM**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania wszystkich wyżej wymienionych terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budownictwo zagrodowe, realizowane na istniejących działkach oraz na nowo wydzielanych działkach z dopuszczeniem ich wykorzystania dla potrzeb funkcji agroturystycznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a) drobna wytwórczość,
 - b) zieleń urządzona z obiektami i urządzeniami małej architektury,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
- 3) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu inwestycji;
- 4) zachowanie terenów biologicznie czynnych nie mniej niż 50% powierzchni terenu inwestycji;
- 5) realizacja budynków mieszkalnych wolnostojących w zabudowie zagrodowej:
 - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych,
 - b) poziom posadowienia poziomu parteru budynku mieszkalnego nie wyżej niż 0,6 m ponad poziom terenu,

- c) maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu nie może przekroczyć 6,0m,
 - d) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć wysokości 11,0m,
 - e) realizacja maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze z możliwością użytkowego wykorzystania,
 - f) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30° – 45° ,
 - g) ustala się kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego – równoległe do drogi,
 - h) zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw,
 - i) pokrycie dachów budynku mieszkalnego dachówką ceramiczną lub innym materiałem w kształcie dachówki w kolorze naturalnej cegły ceramicznej,
 - j) stosowanie na elewacjach budynków kolorów: białego lub pastelowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych:
- a) wysokość budynków gospodarczych nie może przekroczyć wysokości 5,0m,
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30° – 45° ,
 - c) pokrycie dachów budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego dachówką ceramiczną lub innym materiałem w kształcie dachówki w kolorze naturalnej cegły ceramicznej;
- 7) ustala się wymagania w zakresie miejsc postojowych:
- a) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych lub garażowych na działce budowlanej dla pojazdów mieszkańców oraz osób przebywających okresowo, nie mniej niż 1 miejsce na jeden budynek mieszkalny,
 - b) na każdej działce, na której realizowane będą usługi związane z agroturystyką - realizacja nie mniej niż 4 miejsc postojowych;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów bezpośrednio z istniejącej drogi;
- 9) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 1000m^2 ,

- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek - 30,0m,
- c) obowiązek prowadzenia linii podziału na działki, prostopadle do nieprzekraczalnych linii zabudowy, z tolerancją do 25° w obie strony,
- d) w przypadku podziału nieruchomości ustala się obowiązek zachowania służebności dojścia i dojazdu do terenów rolnych R oraz zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 13. Ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów w związku z uchwaleniem planu, stawkę dla naliczania jednorazowych opłat w wysokości 30% dla terenów oznaczonych w planie symbolami RM.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcianki.

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


WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI
mgr Jan Klundukowski

RADCA PRAWNY

mgr Danuta Ciesielska
(BdP-125)