

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA  
z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, składy, magazyny obejmującego działkę nr geod. 43/11 we wsi Rudki, gmina Trzemeszno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Miejska Trzemeszna uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, składy, magazyny obejmujący działkę o nr geod. 43/11 we wsi Rudki, gmina Trzemeszno, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzemeszno, uchwalonego uchwałą nr VI/44/2015 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 25 lutego 2015 r.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzemeszna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzemeszna o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci do 15°;
- 2) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **E**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KD-D**, **2KD-D**.

#### § 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg;
- 2) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych i tablic reklamowych o wysokości do 10,0 m i powierzchni sumarycznej do 6 m<sup>2</sup> na jednej działce;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych na budynkach, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni danej elewacji;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sztyldów na masztach i pylonach o wysokości do 12 m i powierzchni do 6 m<sup>2</sup>.

#### § 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, transportem i przetwarzaniem odpadów;
- 3) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, o ile wynika to z przepisów odrębnych.

#### § 6

Nie wyznacza się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

#### § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

#### § 8

1. Dla terenu U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki usługowe, budynki handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> oraz budynki biurowe, składy i magazyny;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15, będącej poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m oraz 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,7, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki;
- 7) wysokość budynków maksymalnie 12,0 m;
- 8) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 9) dachy płaskie lub strome;
- 10) pokrycie dachów dowolne;
- 11) dowolne usytuowanie kalenic głównych budynków;
- 12) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;

- 13) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych;
  - 14) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości:
    - a) minimum 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej dla budynków biurowych i konferencyjnych;
    - b) minimum 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dla budynków handlowych;
    - c) minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej pozostałych budynków usługowych,
    - d) minimum 1 stanowisko na 10 zatrudnionych dla składów i magazynów.
  - 15) w przypadku lokalizacji składów i magazynów nakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, w ilości minimum 1 stanowisko na jedną działkę;
  - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2000 m<sup>2</sup>.
2. Dla terenu E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej;
  - 2) dopuszczenie wprowadzenia powierzchni biologicznie czynnej na terenach niezainwestowanych.

#### § 9

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

#### § 10

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenie U:
  - 1) minimalną szerokość frontu działki – 30 m;
  - 2) minimalną powierzchnię działki – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 95°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

#### § 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 15, tj. w odległości 25,0 m od jej linii rozgraniczającej, urządzeń reklamowych i szyldów skierowanych do jej użytkowników lub mogących rozpraszać uwagę jej użytkowników;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 3) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n.p.t. do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) nakaz zachowania dla elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, do czasu jej skablowania lub usunięcia, pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 6,0 m od osi linii w obie strony;
- 5) nakaz zachowania dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia w/c DN200 strefy kontrolowanej o maksymalnej szerokości 3,0 m od osi linii w obie strony, wraz z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z faktu położenia terenów w tej strefie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów, ograniczających emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

## §12

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) tereny pod poszerzenie dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D oraz 2KD-D, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
  - b) obsługę komunikacyjną terenu U z dróg publicznych 1KD-D oraz 2KD-D, będących w części poza granicami obszaru objętego planem, z włączeniem ich do drogi krajowej nr 15 wyłącznie na istniejących skrzyżowaniach;
  - c) zakaz obsługi komunikacyjnej terenu U istniejącym zjazdem z drogi krajowej nr 15, będącej poza granicami obszaru objętego planem,
  - d) zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 15, będącej poza granicami obszaru objętego planem,
  - e) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę:
  - a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych;
- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenu U do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z powierzchni dróg i ciągów komunikacyjnych poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 10) dopuszczenie skablowania istniejących linii elektroenergetycznych;
- 11) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 13

Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

## § 14

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzemeszna.

§ 16

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

## Uzasadnienie

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały nr LXVI/553/2014 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, składy, magazyny obejmującej działkę o nr geod. 43/11 we wsi Rudki, gm. Trzemeszno.
2. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 2,16 ha.
3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2015r. poz. 199 ze zmianami), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.
4. Stosownie do art. 17 pkt 1) ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazało się w Tygodniku Lokalnym „Pałuki” w dniu 13.11.2014 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Trzemeszna w dniach od 07 listopada 2014 r. do 15 grudnia 2014 r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem znak RI.7322.03.2014 z dnia 27 listopada 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.
6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo nr WOO-III.411.509.2014.AK.1 z dnia 16 grudnia 2014r. oraz od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gnieźnie, pismo znak ON.NS.72.3.21.2014 z dnia 15 grudnia 2014r.
7. Zgodnie z art. 17 pkt 4) sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzemeszno, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.
8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
  - a) uwzględnia wymagania ład przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczącym lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przy drogach publicznych, urządzeń reklamowych, powierzchni zabudowanej oraz obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych,
  - b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 uchwały, dotyczącym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz w §11 uchwały, dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,

- c) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalając na obszarze planu obowiązki przeprowadzenia badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, zgodnie z zapisami w §6 uchwały,
  - d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m. in. zapewnienie ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywnych źródeł energii, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub dla celów gospodarczych i technologicznych z własnych ujęć wody, odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
  - e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także powierzchnię biologicznie czynną oraz teren zieleni izolacyjnej,
  - f) uwzględnia prawo własności do nieruchomości,
  - g) nie wyznacza obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
  - h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z ustaleniami §11 i §12 uchwały,
  - i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenia zawarte m. in. w §11 i 12 uchwały, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
  - k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
  - l) uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez m. in. ustalenia w §12 uchwały dotyczące ochrony wód, ochronę głównego zbiornika wód podziemnych, zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń na terenach nieutwardzonych parkingów, placów i dojazdów, wykonania badań geotechnicznych i gruntowo-wodnych przy lokalizacji zabudowy, odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego

nie zostały zgłoszone wnioski i uwagi zmierzające do ochrony istniejącego sposobu zagospodarowania.

10. Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:
  - a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,
  - b) nie wyznaczanie terenów nowej zabudowy mieszkaniowej,
  - c) lokalizowanie nowej zabudowy przy wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego, istniejącej sieci elektroenergetycznej, pobliskich sieci wodociągowych, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej.
11. Nie stwierdza się zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ Rada Miejska Trzemeszna nie podjęła uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych.
12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5)
13. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Trzemeszna uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.
14. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Trzemeszna uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.
15. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 15.09.2015r. do 15.10.2015r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w Tygodniku Lokalnym „Pałuki” w dniu 03.09.2015r. oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Trzemeszna, a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy Urzędu Miejskiego Trzemeszna w dniach od 02.09.2015r. do 30.10.2015r.
16. W dniu 15.10.2015r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na którą nikt nie przybył.
17. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu - do dnia 30.10.2015r., nie wpłynęły uwagi do projektu miejscowego planu.



18. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miejskiej Trzemesznan projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod teren zabudowy przemysłowej i usługowej w Trzemesznie.

19. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

z up. BURMISTRZA

Dariusz Janowski  
Zastępca Burmistrza

Przygotował:  
Szymon Robaszkiewicz