





- wynikających z przepisów odrębnych ustaleń planu,
- 10) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
  - 11) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji i promocji o dowolnej formie, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach drogowych,
  - 12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekraczające standardów jakości środowiska, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Następujące oznaczenia graficzne obowiązujące na rysunku planu:
    - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
    - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - 4) oznaczenie przeznaczenia terenu symbolem i w odpowiedniej kolorystyce,
    - 5) granica obszaru Natura 2000.
  3. Następujące oznaczenia graficzne przyjęte na rysunku planu o charakterze informacyjnym:
    - 1) oznaczenie stycznego do planu pasa drogowego KDZ, stanowiącego powiatową drogę publiczną,
    - 2) podział działek,
    - 3) wysoki poziom wody gruntowej,
    - 4) nasypy niekontrolowane.

#### **§ 4. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – budynki mieszkalne jednorodzinne
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe lokalizowane w budynkach mieszkalnych wynikające z przepisów odrębnych, takie jak: poradnictwo prawne, medyczne, krawiectwo itp. budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, infrastruktura techniczna, tablice informacyjne.
2. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **Z**, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona, realizowana w powiązaniu z terenami MN
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty małej architektury (altany, ławki, oświetlenie), infrastruktura techniczna.
3. Na terenie zieleni ekologicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZN**, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona, obejmująca ekosystemy łąkowe,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty małej architektury (ławki, oświetlenie), infrastruktura techniczna.
4. Na terenach komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Kdz, 2Kdz, 3Kdd, 4KDD i 5KDW** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) drogi publiczne, oznaczone symbolami:
      - Kdz – droga zbiorcza - poszerzenie,
      - KDD – droga dojazdowa,
      - Kdd – droga dojazdowa – poszerzenie
    - b) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem
      - KDW – droga wewnętrzna
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: mała architektura, obiekty infrastruktury technicznej.

#### **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Projektowaną zabudowę wraz z małą architekturą, należy realizować przy uwzględnieniu wysokich wymogów estetycznych, stosując kolorystykę zharmonizowaną z krajobrazem, zgodnie z ustaleniami przyjętymi w § 9 ust. 1 pkt. 9 i 10. W płaszczyznach elewacji i ogrodzeniach zaleca się stosowanie rozwiązań z udziałem drewna, kamienia naturalnego, elementów stalowych.
2. Zieleń należy kształtować wykorzystując istniejącą rzeźbę terenu i przy zastosowaniu gatunków odpowiadających uwarunkowaniom dla danego środowiska naturalnego.
3. Zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych z istniejącymi i projektowanymi elementami dróg.
4. W obszarze dróg publicznych zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów małej architektury przesłaniających i utrudniających ruch pieszych i pojazdów.



5. Istniejącą zieleń w strefie rowu otwartego, znajdującego się poza obszarem opracowania planu, należy pozostawić w takim zakresie aby zapewnić dostępność do rowu zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zieleń należy kształtować wykorzystując istniejącą rzeźbę terenu i przy zastosowaniu gatunków odpowiadających uwarunkowaniom dla danego środowiska naturalnego.
7. Zakazuje się wykonywania prac ziemnych zniekształcających powierzchnię ziemi i zakłócających naturalny układ cieków.
8. Zakaz lokalizacji reklam, z dopuszczeniem tablic informacyjnych i szyldów.
9. Ustala się następujące zasady w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy obowiązujące na obszarze całego planu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą lokalizowania frontowej ściany głównej bryły budynku zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu, a sytuowane przed tą linią elementy zagospodarowania terenu i zabudowy takie jak niezabudowane jednokondygnacyjne ganki wejściowe, podesty, schody nie mogą przekroczyć 10m<sup>2</sup> powierzchni w rzucie poziomym i 20% powierzchni elewacji frontowej,
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą realizacji elementów podziemnych,
  - 3) zabudowę w granicach działki, dla których nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa budowlanego,
  - 4) ustaloną w przepisach szczegółowych wysokość zabudowy należy przyjmować od poziomu terenu, przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Zdjęta warstwa gleby winna być zagospodarowana na terenach biologicznie czynnych.
2. Zagospodarowanie części biologicznie czynnej działki należy wykonać poprzez nasadzenia rodzimymi gatunkami roślin, charakterystycznymi dla danego siedliska przyrodniczego; należy zadbać o jak największą różnorodność gatunkową i właściwą kompozycję zieleni.
3. Zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do gruntu lub istniejących cieków wodnych; nie należy dopuszczać do zanieczyszczenia powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, przez niewłaściwe gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków.
4. Zbędne masy ziemne powstałe w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować zgodnie z przepisami odrębnymi lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki, pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych.
5. Ścieki bytowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.
6. Wody opadowe i roztopowe:
  - a) z powierzchni dachów, tarasów i nawierzchni utwardzonych należy zagospodarować w obszarze własnej działki poprzez wykorzystanie zebranej wody do nawadniania terenów zielonych biologicznie czynnych, stosując indywidualne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z pasów drogowych należy odprowadzić do gminnej kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Zaopatrzenie w ciepło – w źródłach wytwarzania energii w celach grzewczych, należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np. biomasa i drewno) lub alternatywne źródła energii.
8. W zakresie gospodarki odpadami – nakazuje się selektywne zbieranie odpadów komunalnych w miejscach ich powstawania w specjalnie do tego celu przystosowanych pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji, i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy i przepisami odrębnymi.
9. Wskazuje się, iż tereny oznaczone na rysunku symbolem 1MN, 2MN, 3MN w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych.
10. Sposób posadowienia i podpiwniczenia budynku winien uwzględniać istniejące warunki gruntowo-wodne.
11. Zakazuje się przekraczania wskaźników intensywności zabudowy określonych w § 9.
12. Tereny wolne od zabudowy i utwardzeń należy zagospodarować zielenią.

#### **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Na obszarze objętym miejscowym planem, zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską i ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Dla ochrony archeologicznej dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek uzgodnienia z WVKZ inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, a wymagających prac ziemnych, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę zgodnie z przepisami odrębnymi.



### § 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Dopuszcza się ogrodzenie pełne działki zgodnie z przepisami odrębnymi na terenie stycznym do drogi KDZ (poza obszarem opracowania) i terenu jej poszerzenia 1Kdz.
2. Zakazuje się stosowania ogrodzenia z elementów prefabrykowanych.
3. Stosowanie organizacji ruchu i rozwiązań umożliwiających sprawne i najmniej kolizyjne poruszanie się wszystkich uczestników ruchu.

### § 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN ustala się następujące zasady i standardy kształtowania przestrzeni:
  - 1) budynki realizować jako wolnostojące lub bliźniacze,
  - 2) na działce budowlanej realizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden: budynek gospodarczy lub gospodarczo-garażowy lub garażowy,
  - 3) minimalna intensywność zabudowy – 0,065,
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
  - 5) dla budynków gospodarczych i garażowych – maksymalną powierzchnię zabudowy wielkości 50m<sup>2</sup>,
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wielkości 50% powierzchni działki,
  - 7) maksymalną wysokość obiektów budowlanych mierzonych od poziomu terenu przy wejściu do tego obiektu do kalenicy dla :
    - a) budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemne, 10,5m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – jedna kondygnacja nadziemna, 6,0m,
  - 8) budynki realizować z dachami stromymi dwu i wielospadowymi, o kącie nachylenia 35° ÷ 45° krytych dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
  - 9) kolorystyka elewacji – dopuszczalne odcienie pastelowe, niejaskrawe,
  - 10) kolorystyka pokryć dachowych – dopuszczalne kolory naturalnej ceramiki, brązy, grafit, czerń,
  - 11) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami przyjętymi na rysunku planu i w §9 ust.3,
  - 12) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury komunikacyjnej
    - a) dla terenu 1MN, 2MN – z drogi 3Kdd, 4KDD i 5KDW,
    - b) dla terenu 3MN – z drogi 4KDD,
  - 13) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami podanymi w §13 ust. 2 ÷10.
2. Na terenie zieleni urządzonej Z ustala się następujące zasady zagospodarowania i standardy kształtowania przestrzeni:
  - 1) utrzymanie zieleni, umiejscowionej w naturalnym środowisku, wzdłuż cieków naturalnych – okresowo zalewanych, z możliwością nasadzenia drzew i krzewów odpowiadającym harmonii z otaczającym zagospodarowaniem przyrodniczym,
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 80%,
  - 3) obsługa terenu Z w zakresie infrastruktury komunikacyjnej – z drogi 4KDD poprzez teren 3MN
  - 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami podanymi w §13 ust. 2 ÷10.
3. Na terenie zieleni ekologicznej ZN ustala się następujące zasady zagospodarowania i standardy kształtowania przestrzeni:
  - 1) utrzymanie ekosystemów wzdłuż cieków naturalnych – okresowo zalewanych,
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 98% powierzchni terenów ZN,
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, przy jednoczesnym dopuszczeniu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na 2% powierzchni terenu ZN,
  - 4) obsługa terenu ZN w zakresie infrastruktury komunikacyjnej – z drogi 3Kdd i 4KDD,
  - 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami podanymi w §13 ust. 2 ÷10.
4. Na terenie komunikacji drogowej ustala się następujące zasady zagospodarowania i standardy kształtowania przestrzeni:
  - 1) na terenie drogi 1Kdz - poszerzenie:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 0 ÷ 6m, wg ustaleń podanych na załączniku mapowym,
    - c) min. szerokość i lokalizacja chodnika – min. 1,5m; dopuszcza się jednostronny
    - d) odległość linii zabudowy – 20,0m od krawędzi jezdni drogi KDZ (poza obszarem opracowania), wg ustaleń podanych na załączniku mapowym,
  - 2) na terenie drogi 2Kdz - poszerzenie:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – obszar skrzyżowania drogi 3Kdd z KDZ (poza obszarem opracowania) - wg ustaleń podanych na załączniku mapowym
    - b) min. szerokość i lokalizacja chodnika - 1,5m; dopuszcza się jednostronny
  - 3) na terenie drogi 3Kdd - poszerzenie:



- a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 1,5m + 4,6m, wg ustaleń podanych na załączniku mapowym
- b) min. szerokość i lokalizacja chodnika - 1,5m; dopuszcza się jednostronny
- d) odległość linii zabudowy – 6,0m od linii rozgraniczającej drogi,
- 4) na terenie drogi 4KDD:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10m,
  - b) szerokość jezdni – min 5m,
  - c) min. szerokość i lokalizacja chodnika - 1,5m; dopuszcza się jednostronny
  - d) odległość linii zabudowy – 6,0m od linii rozgraniczającej drogi,
- 5) na terenie drogi 5KDW:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8m,
  - b) szerokość jezdni – min 4m,
  - c) min. szerokość i lokalizacja chodnika - 1,5m; dopuszcza się jednostronny
  - d) odległość linii zabudowy – 6,0m od linii rozgraniczającej drogi,
- 6) Wjazdy bramowe – ograniczenie do jednego zjazdu z drogi na poszczególne posesje
- 7) minimalne wymagane wyposażenie i parametry – wg ustaleń j.w, przy czym:
  - a) określenie szerokości poszerzeń w liniach rozgraniczających dróg, zawarto w przedziałach od minimalnej do maksymalnej szerokości.; nie opisuje się ustalonych rysunkiem planu poszerzeń skrzyżowań,
  - b) dopuszcza się zmianę geometrii i rozmieszczenia wymaganych elementów dróg, tj.: jezdni, chodników, pod warunkiem zachowania przepisów prawa, wiedzy technicznej oraz wymaganych planem elementów i ich minimalnych parametrów;
  - c) parametry techniczne dróg wewnętrznych, nie zaznaczone na rysunku planu, powinny odpowiadać parametrom technicznym dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami szczególnymi, przy czym dopuszcza się ograniczenie szerokości tych dróg do 5,0m z pasem jezdni 3,0m,
  - d) ustala się obsługę komunikacyjną działek z przyległych do nich dróg publicznych; dla działek narożnych obsługę komunikacyjną należy zapewnić z drogi niższej klasy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.**

- 1) Teren objęty opracowaniem położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, monitorowanych w sieci krajowej i regionalnej, o ponadnormatywnych stężeniach badanych zanieczyszczeń.
- 2) Południowa część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru chronionego w ramach systemu Natura 2000, mającego znaczenie dla Wspólnoty Pojezierze Gnieźnieńskie, kod PLH300026.
- 3) Przedmiotowy teren obejmuje koncesja Nr 37/2009/p z dnia 7.07.2009r. wydana przez PGNiG S.A. w Warszawie na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ważna do 7.07.2015r.

**§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

1. Zasady podziału terenu na działki budowlane przy zachowaniu:
  - 1) dostępu do drogi publicznej i infrastruktury technicznej; dostęp ten możliwy jest także przy wytyczeniu drogi wewnętrznej z obszaru działki,
  - 2) wielkości i kształtu działki budowlanej, umożliwiającej realizację określonego w planie przeznaczenia,
  - 3) nie naruszania praw osób trzecich.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki dla:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN - 600m<sup>2</sup>,
  - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN - 700m<sup>2</sup>,
  - 3) na terenie 3MN i Z – łącznie 1000m<sup>2</sup>; wydzielenie działki budowlanej na terenie 3MN powinno nastąpić wraz z terenem Z.
3. Plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

**§ 12. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

W granicach obszaru Natura 2000 mającego znaczenie dla Wspólnoty Pojezierze Gnieźnieńskie, kod PLH300026 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 3 oraz innych w niniejszej uchwale.



### § 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Zasady zaopatrzenia i obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. W zakresie komunikacji ustala się:
  - 1) włączenie obszaru planu w podstawowy układ komunikacyjny wsi poprzez istniejące i projektowane drogi,
  - 2) dopuszcza się modernizację istniejących dróg komunikacyjnych,
  - 3) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z odwodnienia, oświetlenia dróg oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 4) normatyw parkingowy – na własnej działce budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:
    - a) 1 stanowisko na funkcję usługową w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) 2 stanowiska na każdą działkę budowlaną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - c) w przypadku realizacji na działce obiektów wielofunkcyjnych wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wg wymogów j. w., w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę realizować z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - 2) nową sieć wodociagową w układzie pierścieniowym prowadzić w pasach drogowych poza pasem jezdnym, z podłączeniem do istniejącej sieci wodociągowej,
  - 3) ustala się możliwość wymiany, przebudowy i rozbudowy sieci wodociągowej,
  - 4) ustala się lokalizowanie hydrantów przeciwpożarowych w liniach rozgraniczających dróg w rejonach skrzyżowań, zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:
  - 1) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej na terenie wsi,
  - 2) projektowaną sieć kanalizacyjną realizować w zależności od potrzeb z podłączeniem do istniejącej sieci kanalizacyjnej,
  - 3) realizację sieci kanalizacji sanitarnej wykonać poprzez sieć rozdzielczą, zgodnie z projektem sieci kanalizacyjnej tej części gminy, w pasie dróg wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
4. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wg ustaleń podanych w § 6 ust.8,
  - 2) ustala się możliwość wymiany, przebudowy i rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej,
  - 3) kanalizację deszczową realizować zgodnie z jej projektem dla tej części gminy, w pasie dróg wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w gaz należy realizować poprzez sieć rozdzielczą w nawiązaniu do istniejącej sieci gazowej stycznej do terenu objętego planem; sieć prowadzić w pasach technicznych dróg wyznaczonych liniami rozgraniczającymi poza pasem jezdnym, zgodnie z projektem gazyfikacji tej części gminy,
  - 2) ustala się zachowanie istniejącej sieci gazowej i możliwość wymiany, przebudowy oraz jej rozbudowy,
  - 3) nową sieć gazową średniego ciśnienia prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza pasem jezdnym;
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) linie energetyczne prowadzić w pasach drogowych poza pasem jezdni,
  - 2) dopuszczenie w uzasadnionych przypadkach powadzenie linii energetycznych, a także budowę potrzebnych a nie przewidzianych w niniejszy planie nowych stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu,
  - 3) stacje słupowe transformatorowe lokalizować w pasach drogowych bez wydzielania działki.
  - 4) dla zasilania terenów 1MN, 2MN i 3MN należy przewidzieć budowę linii kablowych nn zasilanych z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4kV „Brzozówiec” (po jej dostosowaniu do zwiększonego poboru mocy), które należy prowadzić przez tereny ogólnodostępne oraz drogę KDW przelotem przez złącza kablowo-pomiarowe zabudowane w linii ogrodzenia, skąd zalicznikowo zasilić poszczególne obiekty; w przypadku braku uzyskania odpowiednich zgód na realizację infrastruktury elektroenergetycznej na terenie drogi KDW, zasilanie poszczególnych obiektów należy przewidzieć alternatywnie poprzez budowę złączy kablowo-pomiarowych na terenach publicznych, z których należy wyprowadzić abonenckie sieci lub zalicznikowe instalacje nn.
7. W zakresie telekomunikacji ustala się:
  - 1) sieć telekomunikacyjną kablową prowadzić w istniejących i projektowanych ciągach komunikacyjnych,
  - 2) studzienki i szafki telekomunikacyjne lokalizować w liniach rozgraniczających dróg,

- 3) w przypadku kolizji z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy uzyskać warunki na jej likwidację u zarządy sieci.
8. W zakresie sieci ciepłej ustala się zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem np.: gazu, energii elektrycznej lub z zastosowaniem odnawialnych źródeł ciepła lub paliw.
9. Przy braku możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej w pasach drogowych i pasie technicznym dopuszcza się umiejscowienie jej w obszarach stycznych o innym przeznaczeniu.
10. Ustala się zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia, przebudowy lub modernizacji; zaleca się lokalizowanie nowych i proponowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ewentualnych dróg wewnętrznych lub ustaleń podanych w ust.9;
11. Powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym (poza obszarem opracowania), należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Nie podejmuje się ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust.4.**

Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, Z, ZN, 5 KDW - w wysokości 30 %.
- dla terenów: 1 Kdz, 2Kdz, 3Kdd, 4KDD - w wysokości 0,01 %.

**PRZEPISY KOŃCOWE.**

**§ 16.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Trzemeszna.

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



## UZASADNIENIE

### DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA z dnia

Burmistrz Trzemeszna przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmującego działkę nr geod. 9 we wsi Brzozówiec, gmina Trzemeszno. Na podstawie Uchwały Nr XXVI/209/2012 Rady Miejskiej w Trzemesznie z dnia 28 marca 2012 r.

Projekt planu został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym ww. uchwałą oraz art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.). Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysłano do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania, ogłoszono w prasie oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Trzemeszno.

Przed rozpoczęciem prac nad projektem planu sporządzono opracowanie ekofizjograficzne. Teren objęty opracowaniem położony jest w zachodniej części gminy Trzemeszno, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Trzemeszna, w miejscowości Brzozówiec. Jest to obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo.

Celem projektu miejscowego planu jest umożliwienie wprowadzenia zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie miejskiej struktury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która będzie rozszerzeniem jej, ale już w miejscowości Brzozówiec.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono wraz z prognozą oddziaływania skutków realizacji tegoż planu na środowisko przyrodnicze i prognozą skutków finansowych.

Zapisy niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzemeszno (Uchwała Nr XIX/132/1999 Rady Miejskiej w Trzemesznie z dnia 30.12.1999r. ze zm.).

Projekt planu zaopiniowano i uzgodniono z właściwymi organami i instytucjami. Po przeprowadzeniu procedury opiniowania i uzyskaniu niezbędnych uzgodnień, projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 25.08.2014r. do 22.09.2014r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami, odbyła się w dniu 22.09.2014r. Uwagi można było składać do dnia 7.10.2014r. Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Na posiedzeniu sesyjnym w dniu 29.07.2015r. Rada Miejska w Trzemesznie przyjęła uchwałę Nr XIV/131/2015 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmującego działkę nr geod. 9 we wsi Brzozówiec, gmina Trzemeszno. Rozstrzygnięciem nadzorczym nr KN-1.4131.1.311.2015.11 z dnia 3.09.2015r. Wojewoda Wielkopolski stwierdził nieważność uchwały. W związku z powyższym wprowadzono zmiany do projektu uchwały, a następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10. 03. 2016r. do 11. 04. 2016r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami, odbyła się w dniu 11. 04. 2016r. Uwagi można było składać do dnia 29. 04. 2016r.

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w Trzemesznie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmującego działkę nr geod. 9 we wsi Brzozówiec, gmina Trzemeszno spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.

z up. BURMISTRZA

Dariusz Jankowski  
Zastępca Burmistrza



ZAŁĄCZNIK NR 2  
Do UCHWAŁY Nr .../.../2016  
z dnia ..... 2016r.  
Rady Miejskiej Trzemeszna

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W TRZEMESZNIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ NR GEOD. 9 WE WSI BRZOZÓWIEC, GMINA TRZEMESZNO.

**Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz.199 ze zm.) Rada Miejska Trzemeszna rozstrzyga, co następuje:**

§1.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w terminie od dnia 25.08.2014r. do 22.09.2014r. Uwagi można było składać do dnia 7.10.2014r. W ustawowym terminie nie wniesiono uwag. Rozstrzygnięciem nadzorczym nr KN-1.4131.1.311.2015.11 z dnia 3.09.2015r. Wojewoda Wielkopolski stwierdził nieważność uchwały.

Projekt planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu w terminie od od. 10. 03. 2016r. do 11. 04. 2016r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami, odbyła się w dniu 11. 04. 2016r. Uwagi można było składać do dnia 29. 04. 2016r.

§2.

Ponieważ w ustawowych terminach nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, w związku z czym Rada Miejska Trzemeszna nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.



ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ NR GEOD. 9 WE WSI BRZOZÓWIEC, GMINA TRZEMESZNO.

**Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.) Rada Miejska Trzemeszna rozstrzyga, co następuje:**

§1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Trzemeszno.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Trzemeszno.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy,
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.





WOJEWODA WIELKOPOLSKI

Poznań, ..... 2015 09. 03

KN-I.4131.1.311.2015.11

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.)

**orzekam**

nieważność uchwały Nr XIV/131/2015 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 29 lipca 2015 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmującego działkę nr geod. 9 we wsi Brzozówiec, gmina Trzemeszno – **ze względu na istotne naruszenie prawa.**

### UZASADNIENIE

Uchwała została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) w związku z uchwałą Nr XXVI /209/2012 z dnia 28 marca 2012 r. Rady Miejskiej w Trzemesznie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmującego działkę nr geod. 9 we wsi Brzozówiec, gmina Trzemeszno.

Przedmiotową uchwałę Rady Miejskiej Trzemeszna doręczono Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 6 sierpnia 2015 r.

**Organ nadzoru dokonując badania zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, stwierdził, co następuje:**

Na sesji w dniu 29 lipca 2015 r. Rada Miejska Trzemeszna podjęła uchwałę Nr XIV/131/2015 w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu



zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmującego działkę nr geod. 9 we wsi Brzozówiec, gmina Trzemeszno.

Zgodnie ze sprawowanym nadzorem przedmiotowa uchwała została oceniona w zakresie spełnienia wymogów wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeń wykonawczych, dotyczących kompletności i zawartości dokumentacji prac planistycznych, prawidłowości wykonania czynności i zachowania trybu sporządzania projektu planu.

Powołany w podstawie prawnej przedmiotowej uchwały przepis art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stanowi ogólną normę kompetencyjną do podejmowania uchwał w sprawach uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Mocą natomiast art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powołanego również w podstawie prawnej ww. uchwały, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Wobec powyższego w odniesieniu do zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego organ nadzoru stwierdza, iż:

Mocą § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587), na rysunku planu stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku planu miejscowego z tekstem planu miejscowego.

W odniesieniu do przedmiotowego planu organ nadzoru stwierdza, że ww. przepisy rozporządzenia naruszono w ten sposób, że na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem „3MN” od strony terenu drogi publicznej – zbiorczej wyznaczono w odległości 20 m od



krawędzi jezdni tej drogi, podczas gdy w tekście planu, w § 9 ust. 4 pkt 1 lit. d uchwały, odległość tę ustalono na 18 m.

Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, a ustalenia dotyczące tych zagadnień, zgodnie § 4 pkt 10 rozporządzenia, powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

Możliwość tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów przewidziano w przedmiotowym planie w § 14 uchwały w odniesieniu do dopuszczenia lokalizacji „obiektów tymczasowych pod warunkiem, że ich funkcja jest związana z technologią realizacji obiektów właściwych wg zapisów planu.”

Organ nadzoru zwraca uwagę na fakt, że w przypadku zaistnienia okoliczności faktycznych powodujących konieczność określenia w planie sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z cytowanymi wyżej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć jednocześnie termin dopuszczalności takich przedsięwzięć, czego w omawianym przypadku nie uczyniono. Wskazać jednakże przy tym należy, że nieprawidłową praktyką jest zaliczenie lokalizacji obiektów tymczasowych, związanych – jak wskazano w planie – z realizacją „obiektów właściwych wg zapisów planu”, a więc związanych z docelowym przeznaczeniem terenu, określonym w planie, do kategorii zagadnień, które obejmuje art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy. Ww. przepis winien się bowiem odnosić do sytuacji, w których dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów inne niż przewidziane w planie jako docelowe. Dodatkowo zauważyć należy, że warunki, zasady, a także terminy lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem robót budowlanych regulowane są w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) i także z tego względu zagadnienia te nie powinny podlegać regulacjom wynikającym z 15 ust. 2 pkt 11 wyżej powołanej ustawy i § 4 pkt 10 rozporządzenia.



Organ nadzoru ponadto zwraca uwagę na następujące nieścisłości, nieprecyzyjne bądź niezrozumiałe ustalenia, stwarzające wątpliwości interpretacyjne w odczycie zapisów planu, a co za tym idzie brak możliwości skutecznego ich wyegzekwowania na etapie wydania pozwolenia na budowę, zawarte w:

- § 4 ust. 1 pkt 3, § 4 ust. 2 pkt 3, § 4 ust. 3 pkt 3 oraz § 4 ust. 4 pkt 3 uchwały, gdzie zakazano „lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych lub kolidujących z planowanym przeznaczeniem terenu” lub „wykorzystywania obszaru w sposób inny, kolidujący z przeznaczeniem terenu”, nie precyzując w wymierny sposób jakiego rodzaju obiekty bądź zagospodarowanie terenów powodują kolizje względem przeznaczenia terenów określonego w planie;
- § 5 ust. 1 i ust. 2 uchwały, gdzie wprowadzono całkowicie niewymierne zasady i warunki kształtowania projektowanej zabudowy.
- § 5 ust. 6 uchwały, gdzie nakazano „uszanować” istniejącą zielen;
- § 5 ust. 9 uchwały, gdzie zakazano „lokalizacji reklam wielkoformatowych”, nie definiując tego pojęcia w słowniczku planu;
- § 5 ust. 10 pkt 5 uchwały, gdzie nową zabudowę nakazano kształtować „w nawiązaniu do zabudowy istniejącej”, nie wiążąc tego odniesienia z żadną konkretną zabudową istniejącą w bliższej lub dalszej odległości od obszaru objętego planem;
- § 8 uchwały, gdzie ustalono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zakazując umieszczania tablic informacyjnych i szyldów poza, niezdefiniowanym w planie, „terenem zabudowanym” oraz nakazując w sposób całkowicie niedookreślony „kształtowanie bezpiecznej przestrzeni z zachowaniem dostępności wizualnej, właściwego oświetlenia terenu oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia dróg”;
- § 9 ust. 2 pkt 3 uchwały, gdzie błędnie określono „obsługę terenu Z w zakresie infrastruktury komunikacyjnej – z drogi 4KDD poprzez teren 2 MN”, podczas gdy teren ten, jak wynika z rysunku planu, nie posiada bezpośredniej styczności z terenem 2MN;
- § 13 ust. 1 pkt 4 uchwały, gdzie ustalono normatyw parkingowy dla zabudowy usługowej, której w ramach planu nie wyznaczono.



Zgodnie z przepisem art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym naruszenie „zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.”

Wymienione w niniejszym rozstrzygnięciu nieprawidłowości stanowiące naruszenie zasad sporządzania planu zgodnie z powyższym przepisem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały Nr XIV/131/2015/2013 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 29 lipca 2015 r.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały jest w pełni uzasadnione.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak sentencji.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Otrzymują:

1. Rada Miejska Trzemeszna
2. Burmistrz Trzemeszna.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

  
Piotr Florek