

Upr. 2016.05.10  
103/2016

UCHWAŁA NR ...../...../2016  
Rady Miejskiej Trzemeszna  
z dnia ..... 2016 r.

Opinia  
Rady Miejskiej Trzemeszna

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa usługowego i mieszkaniowego jednorodzinnego, obejmującego teren działki nr geodezyjny 575 ark. 1 we wsi Wymysłowo, gmina Trzemeszno.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmian.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Miejska Trzemeszna uchwała, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa usługowego i mieszkaniowego jednorodzinnego, obejmujący teren działki nr geodezyjny 575 ark. 1 we wsi Wymysłowo, gmina Trzemeszno.

ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,9803ha, którego granice naniesiono na rysunku, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

Przedmiotem planu są ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzemeszno, zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/44/2015 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 25 lutego 2015 r.

§ 2

1. Plan składa się z ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały wraz z następującymi integralnymi jej częściami:

- 1) rysunkiem planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiącym załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3.

2. Rysunek planu wykonano na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w niniejszej uchwale,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej Trzemeszna,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 pt.: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa usługowego i mieszkaniowego jednorodzinnego, obejmujący działkę nr geodezyjny 575 ark. 1, we wsi Wymysłowo, gmina Trzemeszno”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,



- 4) **obszarze, jednostce planu** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, symbolem literowym i odpowiednią kolorystyką,
  - 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 6) **poziomie terenu** - należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku.
  - 7) **powierzchni zabudowy budynku** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu budynku na danej działce, mierzoną po obrysie zewnętrznym ścian kondygnacji przyziemnej;
  - 8) **intensywność zabudowy** – wskaźnik wyrażony poprzez iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków, znajdujących się na jednej działce budowlanej, do powierzchni tej działki.
  - 9) **drodze publicznej** - należy przez to rozumieć drogę publiczną w rozumieniu przepisów szczególnych,
  - 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej terenu drogi lub krawędzi jezdni. Żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć tej linii zabudowy o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,5m; balkony, galerie, loggie, wykusze – 1,3m,
  - 11) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na obszarze wyznaczonym w obrębie linii rozgraniczających i określone symbolem,
  - 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może być dopuszczone pod warunkiem spełnienia wymagań, wynikających z przepisów szczególnych i ustaleń planu,
  - 13) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć wnętrza ulic publicznych,
  - 14) **sztyldach** – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności,
  - 15) **reklamie wolnostojącej** - należy przez to rozumieć reklamę nie związaną z obiektem kubaturowym,
  - 16) **tablicy informacyjnej** - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze budynku oraz tablice z ogłoszeniami i sztyldy,
  - 17) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
  - 18) **istniejącym zagospodarowaniu** - należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - 19) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 20) **przedsięwzięciach mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010r. Nr 213, poz. 1397), nie dotyczące infrastruktury technicznej.
  - 21) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego.
2. Oznaczenia graficzne obowiązujące na rysunku planu:
- 1) granica obszaru objętego uchwałą,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,



- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) oznaczenie funkcji terenu symbolem i odpowiednią kolorystyką,
  - 5) pas terenu wzdłuż linii elektroenergetycznej nn 0,4kV, na którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu,
3. Oznaczenia graficzne, przyjęte na rysunku planu o charakterze informacyjnym:
- 1) oznaczenie pasa drogowego o symbolu KGP - stanowiącego drogę krajową nr 15,
  - 2) oznaczenie, stycznego do planu, pasa drogowego o symbolu KDL - stanowiącego gminną lokalną drogę publiczną,
  - 3) teren o podwyższonym poziomie wody gruntowej,
  - 4) grunty nasypane.

## ROZDZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### § 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, zabudowa uzupełniająca funkcję podstawową, w tym: budynki garażowe, gospodarcze, gospodarczo – garażowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tablice informacyjne, szyldy,
  - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów innych niż wymienione w ust.1 pkt 1 i 2.
2. Teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej; usługi nieuciążliwe z dopuszczeniem wyłącznie stacji obsługi lub remontowych sprzętu i pojazdów transportu drogowego; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo – garażowa, wiaty, magazyny, miejsca parkingowe, place manewrowe i postojowe, komunikacja wewnętrzna, jako uzupełniająca funkcję podstawową, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej; usługi nieuciążliwe z dopuszczeniem wyłącznie stacji obsługi lub remontowych sprzętu i pojazdów transportu drogowego,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo – garażowa, wiaty, magazyny, miejsca parkingowe, place manewrowe i postojowe, komunikacja wewnętrzna, jako uzupełniająca funkcję podstawową, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
4. Teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej wewnętrznej,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZI**:



- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni izolacyjnej, zieleni niska i wysoka, zimozielona,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna na uwarunkowaniach podanych w § 13,
- 3) zakazuje się sytuowania innych obiektów niż wymienione w ust. 5 pkt 1 i 2.

## § 5

Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Dopuszczenie reklam wolnostojących o wysokości do 3,5m ponad poziomem terenu i powierzchni płaszczyzny do 3,0m<sup>2</sup>, wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem U i U/MN, sytuowanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.
2. Zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.
3. Zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów tymczasowych, użytkowanych w trakcie budowy.

## § 6

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

- 1) zagospodarowanie części biologicznie czynnej działki wykonać poprzez nasadzenia rodzimymi gatunkami roślin, charakterystycznymi dla danego siedliska przyrodniczego; należy zadbać o jak największą różnorodność gatunkową i właściwą kompozycję zieleni,
- 2) zakazuje się przekraczania wskaźników intensywności zabudowy określonych w § 9,
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych, zniekształcających powierzchnię terenu i zakłócających naturalny układ cieków,
- 4) nie należy dopuszczać do zanieczyszczenia powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, przez niewłaściwe gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków,
- 5) nakazuje się zebranie warstwy gleby z wykopu, składowania jej na etapie budowy i następnie wykorzystania jej na terenach czynnych biologicznie.
- 6) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do gruntu lub istniejących cieków wodnych,
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych należy dokonać w granicach własnej działki, poprzez wykorzystanie zebranej wody do nawadniania terenów zielonych biologicznie czynnych, bez naruszania interesu osób trzecich,
- 8) teren objęty planem znajduje się w obszarze chronionego trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych (GZWP 143) – subzbiornik Inowrocław - Gniezno,
- 9) nakazuje się wytwarzanie energii dla celów grzewczych przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak paliwa płynne, gazowe i stałe np.: biomasa i drewno lub alternatywne źródła energii,
- 10) nakazuje się selektywne gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania, w specjalnie do tego celu przystosowanych pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i dalsze ich zagospodarowanie, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi,
- 11) wskazuje się, iż tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN, w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zaś tereny oznaczone symbolem U/MN do kategorii zabudowy mieszkaniowo-usługowej; dla terenów tych, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych,
- 12) wszelkie oddziaływania związane z działalnością usługową, o której mowa w § 4, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny,



- 13) sposób posadowienia i podpiwniczenia budynku winien uwzględniać istniejące warunki gruntowo – wodne.
- 14) zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne; dla gruntów podlegających ochronie zmiany dokonuje się na podstawie zgody Ministra Rolnictwa nr GZ.tr.057-602-402/14 z dnia 8 stycznia 2015 roku.

## § 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie podejmuje się ustaleń.

## § 8

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## § 9

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. Na terenach oznaczonych symbolami **MN** ustala się:

- 1) Intensywność zabudowy:
  - maksymalna – 0,23
  - minimalna – 0,10
- 2) Maksymalna powierzchnia zabudowy budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo – garażowych – 60,0m<sup>2</sup>.
- 3) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki;
- 4) Maksymalna wysokość dla:
  - a) budynków mieszkalnych – jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym, nie wyżej niż 9,0m do kalenicy dachu; mierzonych od poziomu terenu przy wejściu do tego obiektu,
  - b) budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo – garażowych – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 3,5m od poziomu terenu do okapu dachu,
- 5) Lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.
- 6) Zabudowę realizować w formie zabudowy wolnostojącej, dopuszcza się zblokowanie budynku mieszkalnego z budynkami gospodarczymi, garażowymi lub gospodarczo – garażowymi,
- 7) Sposób lokalizacji i posadowienia budynków powinien uwzględniać niekorzystne warunki gruntowo – wodne, występujące na terenie oznaczonym szrafem na rysunku planu,
- 8) Budynki mieszkalne realizować z dachami dwu lub wielospadowymi o pochyleniu połaci dachowej od 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, o pokryciu ceramicznym lub ceramiczno - podobnym,
- 9) Budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo - garażowe realizować z dachami dwu lub wielospadowymi o pochyleniu połaci dachowej od 25<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, o pokryciu ceramicznym lub ceramiczno – podobnym; dopuszcza się dachy płaskie,
- 10) Zabudowę realizować zgodnie z ustaleniami linii zabudowy, przyjętymi na rysunku planu, w odległości:
  - a) minimum 6,0m od linii rozgraniczających drogi KDW, przy zachowaniu przepisów odrębnych dla istniejącego, na obszarze objętym niniejszym planem, uzbrojenia technicznego,
  - b) minimum 15,0m od linii rozgraniczających drogi KDL, przy zachowaniu przepisów odrębnych dla istniejącego, na obszarze objętym niniejszym planem, uzbrojenia technicznego,

2. Na terenie oznaczonym symbolem **U/MN** ustala się:



- 1) intensywność zabudowy:
    - a) maksymalna – 0,20
    - b) minimalna – 0,05
  - 2) nie ustala się maksymalnej powierzchni zabudowy budynków: gospodarczych, garażowych, gospodarczo – garażowych, wiat, magazynów,
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki;
  - 4) maksymalna wysokość dla:
    - a) budynków usługowych, warsztatowych - 1 kondygnacja nadziemna nie wyżej niż 5,5m od poziomu terenu do okapu dachu,
    - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym, nie wyżej niż 9,0m do kalenicy dachu; mierzonych od poziomu terenu przy wejściu do tego obiektu lub w przypadku dachu płaskiego: dwie kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu,
    - c) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo – garażowych, wiat, magazynów – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 3,5m od poziomu terenu do okapu dachu,
  - 5) Zabudowę realizować w formie zabudowy wolnostojącej lub zblokowanej; dopuszcza się:
    - a) zblokowanie budynków usługowych, warsztatowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo - garażowych,
    - b) zblokowanie budynków z budynkami: usługowymi, warsztatowymi, gospodarczymi, garażowymi, gospodarczo – garażowymi oraz mieszkalnymi, lokalizowanymi na terenie o symbolu U/MN,
  - 6) Budynki gospodarczo - garażowe realizować z dachami dwu lub wielospadowymi o pochyleniu połaci dachowej od 25° - 45°, o pokryciu: ceramicznym, ceramiczno – podobnym, gonty bitumiczne lub blachodachówka; dopuszcza się dachy płaskie,
  - 7) Budynki usługowe, warsztatowe, wiaty, magazyny, realizować z dachami dwu lub wielospadowymi o pochyleniu połaci dachowej od 25° - 45°, o pokryciu: ceramicznym, ceramiczno – podobnym, gonty bitumiczne lub blachodachówka; dopuszcza się dachy płaskie,
  - 8) Budynki mieszkalne jednorodzinne, realizować z dachami dwu lub wielospadowymi o pochyleniu połaci dachowej od 25° - 45°, o pokryciu: ceramicznym, ceramiczno – podobnym, gonty bitumiczne lub blachodachówka; dopuszcza się dachy płaskie,
  - 9) Zabudowę realizować zgodnie z ustaleniami linii zabudowy, przyjętymi na rysunku planu:
    - a) w odległości minimum 70,0m od krawędzi jezdni drogi krajowej o symbolu KGP (znajdującej się poza obszarem opracowania),
    - b) minimum 3,5m od linii rozgraniczających drogi KDW, przy zachowaniu przepisów odrębnych dla istniejącego, na obszarze objętym niniejszym planem, uzbrojenia technicznego,
3. Na terenie oznaczonym symbolem **U** ustala się:
- 1) intensywność zabudowy:
    - a) maksymalna – 0,20
    - b) minimalna – 0,05
  - 2) nie ustala się maksymalnej powierzchni zabudowy budynków: gospodarczych, garażowych, gospodarczo – garażowych, wiat, magazynów,
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki;
  - 4) Maksymalna wysokość dla:
    - a) budynków usługowych, warsztatowych - 1 kondygnacja nadziemna nie wyżej niż 5,5m od poziomu terenu do okapu dachu,
    - b) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo – garażowych, wiat, magazynów – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu,
  - 5) Zabudowę realizować w formie zabudowy wolnostojącej lub zblokowanej; dopuszcza się również zblokowanie budynków z budynkami: usługowymi, warsztatowymi, gospodarczymi, garażowymi, gospodarczo – garażowymi oraz mieszkalnymi,



- lokalizowanymi na terenie o symbolu U/MN,
- 6) Budynki gospodarczo - garażowe realizować z dachami dwu lub wielospadowymi o pochyleniu połaci dachowej od 25° - 45°, o pokryciu: ceramicznym, ceramiczno – podobnym, gonty bitumiczne lub blachodachówka; dopuszcza się dachy płaskie,
  - 7) Budynki usługowe, warsztatowe, wiaty, magazyny, realizować z dachami dwu lub wielospadowymi o pochyleniu połaci dachowej od 25° - 45°, o pokryciu: ceramicznym, ceramiczno – podobnym, gonty bitumiczne lub blachodachówka; dopuszcza się dachy płaskie,
  - 8) Zabudowę realizować zgodnie z ustaleniami linii zabudowy, przyjętymi na rysunku planu, w odległości minimum 25,0m, od krawędzi jezdni drogi krajowej o symbolu KGP (znajdującej się poza obszarem opracowania).

4. Na terenie oznaczonym symbolem **KDW** ustala się:

- 1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających 10,0m, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu,
- 2) dopuszczenie wydzielenia dla ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
- 3) lokalizowanie urządzeń służących komunikacji oraz sieci infrastruktury technicznej, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,

5. Na terenie oznaczonym symbolem **ZI**, ustala się:

- 1) pas terenu zieleni izolacyjnej o szerokości 15,0m, w formie szpaleru drzew i krzewów,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 100% powierzchni terenu ZI,
- 4) nakazuje się łączenie terenu ZI z terenem U/MN w ramach jednej działki budowlanej i wliczaniem go do powierzchni biologicznie czynnej działki.

## § 10

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1. Sposób posadowienia i lokalizacji budynków powinien uwzględniać występowanie gruntów nasypowych, jak również wysoki poziom wód gruntowych oraz stagnowanie i spływ wód powierzchniowych na terenie objętym niniejszym planem.
2. Dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, wymagającymi komfortu akustycznego, należy zastosować zabezpieczenia wynikające z zasad akustyki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 11

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Pokazane graficznie na rysunku planu podziały geodezyjne, mają charakter orientacyjny.
2. Zasady podziału obszaru na działki budowlane:
  - 1) powierzchnia działki na terenie MN nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>,
  - 2) kształt każdej wydzielonej działki powinien umożliwiać realizację funkcji, określonej w niniejszym planie,
  - 3) podział działki może nastąpić przy zachowaniu uwarunkowań, wynikających z przepisów odrębnych,
  - 4) podana minimalna wielkość działek budowlanych nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Plan nie uruchamia procedury podziału i scalania gruntu, w rozumieniu przepisów odrębnych.



## § 12

W zakresie występowania, na obszarze objętym planem, szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1. Ustala się zakaz sytuowania obiektów w pasie, wyznaczonym graficznie na rysunku planu wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia, w odległościach po 3,0m od osi istniejącej linii.
2. Wprowadza się ograniczenie, polegające na zakazie sadzenia roślinności wysokiej w pasie wyznaczonym graficznie na rysunku planu wzdłuż linii elektroenergetycznej, w odległościach mniejszych niż 3,0 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia.
3. W przypadku likwidacji, przełożenia lub skablowania linii, nie będą obowiązywać uwarunkowania podane w ust. 1 i 2.
4. Sposób posadwienia i podpiwniczenia budynków musi uwzględniać istniejące warunki gruntowo – wodne.

## § 13

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

### 1. Komunikacja

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi:

- a) istniejąca stycznie do obszaru objętego planem, lokalna droga publiczna, oznaczona informacyjnie na rysunku planu symbolem KDL (poza obszarem opracowania),
- b) droga wewnętrzna o symbolu KDW, szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających,

2) zakazuje się urządzenia bezpośrednich zjazdów, z terenu objętego niniejszym planem, na drogę krajową nr 15,

2. Ustala się parkowanie w obszarze działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:

1) 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie,

2) na terenie oznaczonym symbolem U/MN, stanowiska postojowe dla usług, zapewnić w ilości minimum:

- a) 3 stanowiska na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- b) 5 stanowisk postojowych dla samochodów dostawczych,
- c) sytuowane miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) na terenie oznaczonym symbolem U, stanowiska postojowe dla usług, zapewnić w ilości minimum:

- a) 3 stanowiska na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- b) 5 stanowisk postojowych dla samochodów dostawczych,
- c) sytuowane miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie terenu poprzez projektowane przyłącza wodociągowe z przebiegającego w drodze KDL wodociągu, na warunkach podanych przez dysponenta sieci i wg ustaleń przepisów odrębnych.

2) woda dla celów przeciwpożarowych powinna być dostępna w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych, z urządzeń służących do celów sanitarnych,



- 3) lokalizacja sieci wodociągowej wg ustaleń ust. 10 i 11,
  - 4) dopuszcza się możliwość wymiany, przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
4. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:
- 1) odprowadzenie ścieków bytowych - do zbiorczej kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem litery a i b,
    - a) do czasu pobudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych z terenu U/MN i U do szczelnych zbiorników bezodpływowych, przy czym zbiorniki te należy lokalizować wyłącznie w miejscach na których nie występuje wysoki poziom wód gruntowych,
    - b) ścieki ze szczelnych zbiorników bezodpływowych będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
  - 2) lokalizacja kolektora sanitarnego wg ustaleń ust. 10 i 11,
  - 3) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) zagospodarowanie wód w granicach własnej działki, wg ustaleń określonych w § 6 pkt. 7,
  - 2) w razie natrafienia na istniejący drenaż przy budowie obiektów, należy go ominąć, względnie przebudować, na warunkach określonych przez jego dysponenta.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zaopatrzenie terenu poprzez podłączenie do istniejącego, poza obszarem planu, gazociągu,
  - 2) lokalizacja projektowanej sieci gazowej wg ustaleń ust. 10 i 11
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) pobór energii elektrycznej z istniejącego systemu energetycznego, na warunkach określonych przez jej dysponenta,
  - 2) dopuszcza się budowę urządzeń energetycznych, w tym słupowych stacji transformatorowych, w granicach frontowych działek lub w obszarze planu, w wypadku zaistnienia takiej uzasadnionej potrzeby, wydzielając dla urządzeń energetycznych, minimalną powierzchnię działki tj. 50m<sup>2</sup>; parametr wielkości działki nie dotyczy lokalizacji stacji słupowych.
  - 3) realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych, w tym sposób zasilania obszaru planu oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie warunków określonych przez dysponenta sieci, na wniosek zainteresowanych podmiotów,
  - 4) zachowuje się istniejącą sieć i urządzenia elektroenergetyczne oraz dopuszcza się modernizację, przebudowę, likwidację lub przełożenie tych urządzeń i linii energetycznych, na warunkach określonych przez dysponenta sieci i zgodnie z przepisami szczególnymi,
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych kotłowni, zlokalizowanych w budynku mieszkalnym, gospodarczym lub usługowym, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 6 pkt. 9.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej, na warunkach podanych przez dysponenta,
  - 2) dopuszcza się budowę innych systemów telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Infrastrukturę techniczną należy lokalizować:



- 1) w pasie stanowiącym drogę wewnętrzną o symbolu KDW,
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na terenach o symbolach U, U/MN i MN, wyznaczonych w niniejszym planie, w przypadku zaistnienia takiej potrzeby.

#### **§ 14**

Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **§ 15**

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, dla terenów, nie stanowiących własności gminy Trzemeszno.

### **ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 16**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzemeszna.

#### **§ 17**

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



**UZASADNIENIE - PODSUMOWANIE DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA Z DNIA ...../2016**

Projekt planu został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym w uchwale nr XXX/230/2012 Rady Miejskiej w Trzemesznie z dnia 30 maja 2012r. i art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015r., poz. 199) oraz z art. 42 pkt 2 i art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach na oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2013r. poz. 1235 ze zmian.)

**I. Informacja o przyjętym dokumencie, w tym o rozpatrywanych rozwiązaniach alternatywnych.**

1. Burmistrz Trzemeszna, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządził projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzemeszno* (uchwała nr VI/44/2015 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 25 lutego 2015 r ) i uchwałą nr XXX/230/2012 Rady Miejskiej w Trzemesznie z dnia 30 maja 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa usługowego i mieszkaniowego jednorodzinnego, obejmującego działkę nr geodezyjny 575 we wsi Wymysłowo w gminie Trzemeszno.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa usługowego i mieszkaniowego jednorodzinnego, obejmujący działkę nr geodezyjny 575 we wsi Wymysłowo w gminie Trzemeszno, sporządzono w celu zagospodarowania terenów rolnych położonych w sąsiedztwie strefy zabudowy wsi Wymysłowo, przy drodze krajowej nr 15, a jednocześnie w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 SOO PLH 300026 „Pojezierze Gnieźnieńskie” w celu przeznaczenia terenu w/w działki pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodziną, wykorzystując istniejące uwarunkowania naturalne i korzystne położenie komunikacyjne.
3. Przed rozpoczęciem prac nad projektem planu sporządzono opracowanie ekofizjograficzne.
4. Podczas prac nad planem nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych. Zgodnie z art. 14. ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Trzemeszna dokonał analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu, stwierdzając zgodność tego zamierzenia, tj. przeznaczenia terenu działki nr geodezyjny 575 we wsi Wymysłowo pod tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzemeszno*. Proponowany w niniejszym planie sposób zagospodarowania terenu w pełni uwzględnia potrzeby z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego. Ewentualne uciążliwości muszą zawierać się w granicach własnościowych działki, w szczególności wszelkie oddziaływania związane z projektowaną działalnością usługową, jako przeznaczeniem podstawowym w obszarze U i przeznaczeniem dopuszczalnym w obszarach MN i U/MN nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny.
5. Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

**II. Informacje o udziale społeczeństwa w opracowywaniu dokumentów.**

1. Ogłoszenie o przystąpieniu do planu ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim Trzemeszna i w lokalnej prasie „Przemiany Ziemi Gnieźnieńskiej” nr 36 w 07.09.2012r. i na stronie internetowej Urzędu, zaś pismem z dnia 14.08.2012r. zawiadomiono o przystąpieniu do opracowania planu organy właściwe do opiniowania i uzgadniania.



2. Wnioski do planu zbierane były w wyznaczonym ustawowo terminie.
3. W w/w terminach osoby fizyczne nie wniosły wniosków i uwag do planu.
4. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Trzemesznie, na stronie internetowej i w lokalnej prasie.
5. **W przewidzianych terminach nie zgłoszono uwag do wyłożonych dokumentów.**
6. **W planie ustalono następujące przeznaczenie terenów:**
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem MN,
  - 2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN,
  - 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
  - 4) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI,
  - 5) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.

### **III. Informacja w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jaki sposób zostały uwzględnione:**

1. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wykonany został w oparciu o uwarunkowania środowiska określone w opracowaniu ekofizjograficznym. Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oceniła, iż plan z uwagi na jego zakres i wielkość nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko i jest zgodny pod względem zasad ochrony środowiska.
2. Opinie i uzgodnienia właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58:
  - a) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem nr WOO–III.411.340.2012AK z dnia 5 września 2012r. uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń planu, zaś pismem WOO–III.410.236.2014.AM2.1 z dnia 2 czerwca 2014r. pozytywnie zaopiniował projekt planu wraz z prognozą,
  - b) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gnieźnie pismem ON.NS-72/3-18/12 z dnia 3 września 2012r. uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń planu, zaś postanowieniami z dnia 10 września 2013r. - pisma ON.NS-72.4-21.O.2013 i ON.NS-72.4-15.U.2013 pozytywnie zaopiniował i uzgodnił projekt planu wraz z prognozą.
3. Zgłoszone uwagi i wnioski do projektu planu i prognozy:
  - a) wszystkie wnioski, które zostały wniesione do planu przez organy, gestorów sieci, jednostki organizacyjne, zostały uwzględnione w opracowywanych dokumentach,
  - b) projekt planu i prognoza zostały zaopiniowane przez Powiatową Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną w dniu 20.11.2013r. protokołem nr 16/2013 z uwagami, które uwzględniono,
  - c) projekt planu i prognoza zostały uzgodnione pismem z dnia 03.09.2013r. z właściwymi organami, o których mowa w art. 17 pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; zgłoszone uwagi uwzględniono w tych dokumentach,
  - d) uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-402/14 z dnia 8 stycznia 2015r. na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,2900ha gruntów rolnych klasy IIIb, położonych w granicach działki 575 we wsi Wymysłowo.
  - e) w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie zgłoszono uwag i wniosków do planu,
  - f) treść wniosków i uwag dostępna jest w dokumentacji prac planistycznych.



4. Na posiedzeniu sesyjnym w dniu 29.07.2015r. Rada Miejska w Trzemesznie przyjęła uchwałę Nr XIV/132/2015 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa usługowego i mieszkaniowego jednorodzinnego, obejmującego działkę nr geodezyjny 575 we wsi Wymysłowo w gminie Trzemeszno.

Rozstrzygnięciem nadzorczym nr KN-1.4131.1.313.2015.11 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. 12. 02. 2016r. do 11. 03. 2016r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami, odbyła się w dniu 11. 03. 2016r. Uwagi można było składać do dnia 11. 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 Brzozówek, gmina Trzemeszno spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.

#### **IV. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko**

Z uwagi na niewielki zakres planu postępowanie transgraniczne nie zostało przeprowadzone.

#### **V. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu**

Realizacja postanowień dokumentu jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, następuje na skutek wykonania wielu projektów budowlanych, stanowiących podstawę wydania pozwolenia na budowę. Metody i częstotliwości przeprowadzenia analizy realizacji postanowień dokumentu mogą odbywać się wyłącznie w powiązaniu z realizacją zamierzenia inwestycyjnego (w całości lub etapami). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, na podstawie którego następuje realizacja zabudowy i zagospodarowania terenów.

#### **VI. Projekt uchwały Rady Miejskiej Trzemeszna w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.**

z up. BURMISTRZA

Dariusz Jankowski  
Zastępca Burmistrza



Załącznik nr 2  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Trzemeszna  
z dnia ..... r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa usługowego i mieszkaniowego jednorodzinnego, obejmującego teren działki nr geodezyjny 575 we wsi Wymysłowo, gmina Trzemeszno**

Przedmiotowy projekt planu oraz prognoza oddziaływania na środowisko do niniejszego planu, zgodnie z art. 17 ust. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (j.t. Dz. U. z 2015r. poz. 199) oraz art. 39 ust. 2 i art. 41 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008r. (j.t. Dz. U. z 2013r. poz. 1235 ze zmian.) został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19.02.2015 roku do 20.03.2015 roku. W dniu 20. 03. 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Uwagi do planu były przyjmowane do dnia 10.04.2015r. W tym terminie nie wniesiono uwag do projektu planu.

Na posiedzeniu sesyjnym w dniu 29. 07. 2015 r. Rada Miejska w Trzemesznie przyjęła uchwałę Nr XIV/132/2015 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa usługowego i mieszkaniowego jednorodzinnego, obejmującego działkę nr geodezyjny 575 we wsi Wymysłowo w gminie Trzemeszno.

Rozstrzygnięciem nadzorczym nr KN-1.4131.1.313.2015.11 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 12. 02. 2016r. do 11. 03. 2016r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami, odbyła się w dniu 11. 03. 2016r. Uwagi można było składać do dnia 11. 04. 2016r. Do projektu planu nie wniesiono uwag.

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.



Załącznik nr 3  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Trzemeszna  
z dnia ..... r.

**Sposób realizacji inwestycji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa usługowego i mieszkaniowego jednorodzinnego, obejmującego teren działki nr geodezyjny 575 we wsi Wymysłowo, gmina Trzemeszno z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015r. poz. 199), Rada Miejska Trzemeszna, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- 1) ustawę z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 885 ze zmian.);
- 2) ustawę z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zmian.);
- 3) ustawę z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 ze zmian.);
- 4) ustawę z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 1059 ze zmian.);
- 5) ustawę o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r. (t.j. Dz. U. z 2007r. Nr 19, poz. 115 ze zmian.),
- 6) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999r. Nr 43, poz. 430 ze zmian.),
- 7) prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu;
- 8) oraz w oparciu o ustalenia planu,

rozstrzyga się, co następuje:

- §1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej - sieć wodociągowa - w niniejszym planie nie obciążają budżetu Gminy i nie stanowią zadań własnych Gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 w/w ustawy o samorządzie gminnym. Sieć rozdzielcza wodociągowa będzie realizowana przez właściciela terenu.
- §2. Plan dopuszcza, w razie potrzeby, korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej - sieć kanalizacyjna - w niniejszym planie nie obciążają budżetu Gminy i nie stanowią zadań własnych Gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 w/w ustawy o samorządzie gminnym. Sieć rozdzielcza kanalizacji sanitarnej będzie realizowana przez właściciela terenu.



- §3. Na terenie objętym planem lub w bezpośrednim sąsiedztwie istnieją urządzenia energetyczne. Jeżeli wzrośnie zapotrzebowanie na energię, wykonanie stacji transformatorowej lub przyłącza energetycznego leży w gestii dysponenta sieci i inwestora, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne.
- §4. Zapewnienie obsługi komunikacyjnej należy do zadań własnych gminy. Dojazd do terenu objętego planem jest obecnie zapewniony z istniejącej gminnej drogi publicznej. Wewnętrzny układ dróg ma pozostać prywatny – droga dojazdowa wewnętrzna KDW, - i nie obciąża budżetu gminy w zakresie budowy i utrzymania.
- §5. Uchwalenie planu nie wywołuje kosztów związanych z wypłaceniem odszkodowań na skutek zmniejszenia wartości nieruchomości. Z prognozy finansowej wynika, że uchwalenie planu przyniesie gminie dodatni wynik finansowy w wysokości 207400zł w ciągu 10 lat.





WOJEWODA WIELKOPOLSKI

Poznań, ..... 2015 09 03 .....

KN-I.4131.1.313.2015.11

### 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/132/2015 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 29 lipca 2015 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa usługowego i mieszkaniowego jednorodzinnego, obejmującego teren działki nr geodezyjny 575 ark. 1 we wsi Wymysłowo, 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).

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/132/2015 w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa usługowego i mieszkaniowego jednorodzinnego, obejmującego teren działki nr geodezyjny 575 ark. 1 we wsi Wymysłowo, 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 Rada Miejska w Trzemesznie podejmując powyższą uchwałę naruszyła art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na mocy ww. przepisu w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Przepis ten znajduje uszczegółowienie w § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), zgodnie z którym ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału



powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Mając powyższe na względzie organ nadzoru stwierdza, że w odniesieniu do terenu zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczonego symbolem „U/MN” nie dopełniono obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ten sposób, że nie określono geometrii dachów dla budynków mieszkalnych, których lokalizację dopuszczono na tym terenie.

Zauważyć należy, że obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy, a więc między innymi parametrów zabudowy, pozostaje uzależniony od warunków faktycznych panujących w terenie. Oznacza to, że plan miejscowy musi zawierać ustalenia, o których mowa w ww. przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Dopuszczenie na danym terenie nowej zabudowy kubaturowej bądź rozbudowy istniejących obiektów rodzi obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy.

W myśl art. 15 ust. 2 pkt 11 ww. 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 powyższego 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 nadto zwraca uwagę na fakt, iż w przypadku zaistnienia okoliczności faktycznych powodujących konieczność określenia w planie sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z wyżej wymienionymi przepisami ustawy i rozporządzenia należy wyznaczyć jednocześnie termin dopuszczalności takich przedsięwzięć, czego w ocenie organu nadzoru 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 10 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto w ocenie organu nadzoru zakwestionować należy wprowadzenie w § 13 ust. 11 uchwały zakazów polegających na nie dopuszczeniu „lokalizacji infrastruktury technicznej, koniecznej do realizacji funkcji określonej w niniejszym planie, w pasie drogi krajowej nr 15, oznaczonej informacyjnie symbolem KGP, znajdującej się stycznie do obszaru objętego planem”.

W świetle powyższych ustaleń stwierdzić należy przekroczenie właściwości organów sporządzających i uchwalających plan w zakresie zawarcia w nim postanowień odnoszących się do terenu znajdującego się poza obszarem objętym planem, wyznaczonego przez Radę Miejską Trzemeszna w uchwale nr XXX/230/2012 z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu.

Organ nadzoru podnosi również, że nieuprawniony pozostaje, zawarty w § 10 ust. 1 uchwały, nakaz wykonania badań geotechnicznych na etapie projektowania posadowienia budynków – jako zagadnienia regulowanego wyłącznie przez przepisy wyższego rzędu, w tym przypadku ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) oraz odpowiednich przepisów wykonawczych.

Organ nadzoru zwraca uwagę również 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:

- § 5 ust. 1 i ust. 2 uchwały, gdzie wprowadzono całkowicie niewymierne zasady i warunki kształtowania planowanej zabudowy,
- § 8 uchwały, gdzie ustalono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do całości obszaru planu, na którym to przestrzeni takowych brak (zgodnie z definicją „zawartą w § 3 pkt 13 uchwały poprzez „przestrzeń publiczną” należy rozumieć wnętrza ulic publicznych”, podczas gdy plan nie przewiduje przeznaczenia jakichkolwiek terenów pod funkcje związane z drogami publicznymi);
- § 9 ust. 5 pkt 4 uchwały, gdzie nakazuje się „łączenie terenu ZI z terenem U/MN”, nie wyjaśniając przy tym na czym taka operacja miałaby polegać, co budzi dodatkowe zastrzeżenia pod kątem jednoznaczności w określeniu przeznaczenia terenów.

Wobec powyższego orzeczenie o nieważności uchwały Nr XIV/132/2015 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 29 lipca 2015 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa usługowego i mieszkaniowego jednorodzinnego, obejmującego teren działki nr geodezyjny 575 ark. 1 we wsi Wymysłowo, gmina Trzemeszno jest prawnie uzasadnione, bowiem zakwestionowana uchwała nie mogła się ostać w obrocie prawnym.

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