

Wpłyn 19.04.2017
2017/386/2017

RADA MIEJSKA TRZEMESZNA
ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego 2
62-249 Trzemeszno
tel 61/419-41-06

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA
z dnia 2017r.

„PROJEKT UCHWAŁY”
Prośba
Kierownik
19.04.2017

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej, obejmującego teren działki 5/1 we wsi Niewolno gm. Trzemeszno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z z 2016 r. poz.446 ze zm.) oraz art. 15 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz uchwały Nr LXII/511/2014 Rady Miejskiej w Trzemesznie z dnia 25 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującego teren działki 5/1 we wsi Niewolno gm. Trzemeszno

Rada Miejska Trzemeszna
uchwala, co następuje:

§ 1

- 1) Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującego teren działki 5/1 we wsi Niewolno gm. Trzemeszno, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzemeszno, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIX/132/99 Rady Miejskiej w Trzemesznie z dnia 30.12.1999r., zmienionego Uchwałą Nr VI/44/2015 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 25.02.2015r.
- 2) Załączniki do uchwały stanowią:
 - a) część graficzna zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
 - b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.
- 3) Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) wyznaczenie nowych funkcji dla terenu objętego planem, przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych ;
- 2) wyznaczenie zasad podziału terenów ;
- 3) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ;
- 4) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej ;
- 5) ustalenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** ;
- 2) tereny drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 3) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica uchwalenia planu,
- 2) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy

§ 5

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej Trzemeszna
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zmianami);
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć inne źródła prawa;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków;

- 7) powierzchni terenu biologicznie czynnej – definicja wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, że zakazuje się lokalizować obiekty poza obszarem wyznaczonym tą linią ; przed nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy, wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku ;
- 10) przeznaczeniu podstawowym, funkcji podstawowej terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym, funkcji dopuszczalnej – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 12) budynku gospodarczo – garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo – garażowy;
- 13) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach jedno lub dwuspadowy o nachyleniu pod kątem do 18°;
- 14) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylony pod kątem od 30° do 45°;
- 15) gabarycie pionowym budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku określoną przepisami odrębnymi;
- 16) obiekcie małej architektury definicja wg ustawy Prawo Budowlane;
- 17) pasie drogowym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1440 ze zm);
- 18) reklamie - należy przez to rozumieć wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 19) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć wolnostojącą reklamę o powierzchni powyżej 10 m²;
- 20) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów, oraz tablice z ogłoszeniami;
- 21) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
- 22) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie należące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych

Rozdział II
Przepisy szczegółowe

§ 6

Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **MN**:
 - a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; na każdej działce budowlanej jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczo – garażowy, wiatą ;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe zgodnie z przepisami odrębnymi, infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury ;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **KDW**:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej wewnętrznej;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **Z**:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna

§ 7

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu ;
- 2) zakaz stosowania reklam i reklam wielkoformatowych ;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych i szyldów ;
- 4) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenie **MN** nie związanych z planowanym przeznaczeniem terenu przy dopuszczeniu stosowania ich w okresie budowy;
- 5) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
- 6) zakaz sytuowania garaży blaszanych w obrębie całego planu;
- 7) nakaz realizowania ogrodzeń ażurowych na granicy działek budowlanych o maksymalnej wysokości 1,60 m ; zakazuje się stosowania ogrodzeń monolitycznych prefabrykowanych

§ 8

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko bądź do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wszelkie oddziaływania związane z planowanym przeznaczeniem nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzeń fragmentów terenów;

- 3) zakaz na terenie oznaczonym symbolem planu Z niszczenia zadrzewień i zakrzewień śródpolnych z wyjątkiem niezbędnych zabiegów pielęgnacyjnych;
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania, a następnie przekazanie do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi ;
- 5) stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa gazowe, płynne, Eko - groszek lub inne odnawialne źródła energii z zakazem stosowania paliw wysokoemisyjnych takich jak węgiel i koks ;
- 6) w razie natrafienia w czasie prac ziemnych na istniejące urządzenia melioracyjne, należy je chronić względnie odbudować zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta;
- 7) powstające w trakcie realizacji inwestycji - masy ziemne – należy wykorzystać do niwelacji terenu, utwardzenia nawierzchni dróg zgodnie z przepisami szczególnymi ;
- 8) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnej działki odprowadzając na tereny biologicznie czynne; w przypadku gdyby ich ilość mogła zakłócić istniejące stosunki wodne lub powodować niekorzystne oddziaływanie na nieruchomości, do których inwestor nie ma tytułu prawnego – zagospodarowywać, stosując indywidualne rozwiązania;
- 9) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych w planie symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 9

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń z uwagi na fakt, że na obszarze objętym planem nie zewidencjonowano stanowisk archeologicznych, obiektów zabytkowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 10

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 11

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :

- 1) na terenach oznaczonych symbolem **MN** - nieprzekraczalnie linie zabudowy pokazano na planszy planu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem **Z** nie przewiduje się zabudowy kubaturowej i nie wyznacza się nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) na terenach **MN** - 25%;
 - b) na terenach **Z** - nie przewiduje się zabudowy kubaturowej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
 - a) na terenach **MN** - 70%;
 - b) na terenach **Z** - 90%;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy

- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem **MN** – 0,1 ;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem **MN** – 0,4;
- 6) parametry projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie **MN**:
- a) gabaryt pionowy: parter plus poddasze użytkowe - mieszkalne o łącznej wysokości od poziomu terenu do kalenicy dachu 10,50 m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy, nie przekraczające wysokości 12 m n.p.t.;
 - b) rodzaje dachów:
 - strome dwu lub wielospadowe;
 - pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe;
- 7) parametry i zasady sytuowania projektowanych budynków gospodarczo - garażowych, wiat na terenie **MN**:
- a) lokalizowanie budynków gospodarczo - garażowych, wiat jako wolnostojących lub jako dobudowanych do budynku mieszkalnego przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - b) dopuszczenie zlokalizowania dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego;
 - c) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczo - garażowych, wiat – 60 m²;
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczo - garażowych lub wiat od poziomu terenu do okapu dachu: dla dachu stromego – maksymalnie 6,00 m lub dla dachu płaskiego maksymalnie 4,50m;
 - e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się dachy płaskie;
 - f) nakaz zastosowania materiału pokryciowego dachu w tym samym kolorze jak zastosowany w budynku mieszkalnym.
- 8) zasady podziału nieruchomości
- a) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem **MN** powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 1 000 m²;
 - b) tereny zieleni oznaczone symbolem planu **Z** mogą być włączone do wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną

§ 12

W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się :

- 1) przedmiotowy teren objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego : koncesja Gniezno nr 37/2009/p z dnia 07.07.2009r. – ważna do 07.07.2015r.
- 2) w granicach terenu objętego zmianą planu miejscowego nie występują tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) w granicach terenu objętego zmianą planu miejscowego nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 13

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **MN** w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia budynków

§ 15

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się :

- 1) Komunikacja :
 - a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi droga dojazdowa wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW** poprzez drogę dojazdową usytuowaną poza terenem planu oznaczona odpowiednio symbolem **KDD**;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających dla projektowanej drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW** wynosi 8,0m;
 - c) dla terenu **KDW** minimalna szerokość jezdni 6,0m, chodnik sytuowany jednostronnie;
 - d) nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż :
 - 1,5 stanowiska dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jeden lokal mieszkalny ;
 - 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej
 - e) wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi
- 2) W zakresie zaopatrzenia w wodę :
 - a) zachowanie ciągłości istniejących sieci z dopuszczeniem ich przebudowy, wymiany lub przełożenia;
 - b) zabezpieczenie wody dla celów przeciwpożarowych w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczenia ; w przypadku braku warunków technicznych dopuszczenie innego równorzędnego rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi
- 3) W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się :
 - a) dopuszczenie na terenach oznaczonych symbolem **MN** indywidualnego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – na tereny zielone wokół zabudowań, do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych
- 4) W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych docelowo do oczyszczalni;
 - b) dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników, opróżnianych przez koncesjonowanego przewoźnika - do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej

- 5) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną :
- a) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej znajdującej się poza terenem objętym planem ;
 - b) dopuszcza się budowę i przebudowę sieci zasilających SN 15kV oraz nn 0,4kV odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne
 - c) realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie warunków przyłączenia lub usunięcia kolizji, które określi gestor sieci na wniosek zainteresowanych podmiotów
- 6) W zakresie telekomunikacji ustala się budowę uzupełniającej sieci telekomunikacyjnej.

§ 16

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 17

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości :

- 1) dla terenu MN - 30 % ;
- 2) dla terenu Z, KDW - 0,1 % ;

§ 18

- 1) Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
- 2) Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 2
Do Uchwały Nr/..../2017
Rady Miejskiej Trzemeszna
z dnia kwietnia 2017 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującego teren działki 5/1 we wsi Niewolno, gm. Trzemeszno

Przedmiotowy projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 02.01.2017 r. do 03.02.2017 r. W dniu 03.02.2017 roku odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 20 lutego 2017 roku.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, 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/..../2017
Rady Miejskiej Trzemeszna
Z dnia kwietnia 2017 roku

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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującego teren działki 5/1 we wsi Niewolno, gm. Trzemeszno.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Trzemesznie rozstrzyga co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. 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 oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej gminy Trzemeszno.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej gminy Trzemeszno.
4. 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) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - dotacji unijnych,
 - dotacji samorządu województwa,
 - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - kredytów i pożyczek bankowych,
 - innych środków zewnętrznych.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA
z dnia

w sprawie **sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującego teren działki 5/1 we wsi Niewolno gm. Trzemeszno**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującego teren działki 5/1 we wsi Niewolno gm. Trzemeszno został sporządzony na podstawie uchwały Nr LXII/511/2014 Rady Miejskiej w Trzemesznie z dnia 25 czerwca 2014 r. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 1,5 ha.

2. Obszar objęty planem położony jest w centralnej części gminy Trzemeszno. Plan obejmuje tereny niezagospodarowane. Obszar opracowania przylega od strony zachodniej do drogi gminnej natomiast od strony wschodniej do terenów zieleni oraz terenów upraw polowych. W bezpośrednim sąsiedztwie od strony południowej znajduje się zakład świadczący usługi w zakresie wytwarzania drobnych elementów betonowych. Na południe od obszaru objętego planem usytuowane są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Plan odpowiada idei zrównoważonego rozwoju – zakłada przygotowanie nowych lokalizacji pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, uzbrajanie terenów i rozwój systemu komunikacji w poszanowaniu wymogów ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko można przypuszczać, że przy respektowaniu ustalonych w planie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, ewentualne niekorzystne zmiany w środowisku przyrodniczym mogą zostać zminimalizowane. Dzięki dbałości o zieleń urządzoną realizowaną w ramach minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obszar znacznie lepiej wkomponuje się w istniejącą strukturę przestrzenną. Omawiany obszar może także zyskać dzięki racjonalnemu zagospodarowaniu terenów zabudowy, po pewnym czasie wprowadzona zieleń w ramach wydzielonych działek budowlanych pozwoli wzbogacić walory przyrodnicze terenu opracowania. Zrealizowana zgodnie z planem zabudowa w niewielkim stopniu wpłynie na

stan higieniczny powietrza, a wprowadzenie zieleni, w tym zadrzewień towarzyszących zabudowie, zdecydowanie poprawi estetykę przekształcanego krajobrazu. Ochrona wód podziemnych będzie realizowana na podstawie przepisów odrębnych.

4. Burmistrz Miasta i Gminy Trzemeszno, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządził plan miejscowy, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzemeszno” (uchwała Nr VI/44/2015 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 25 lutego 2015 r.), które to studium, obszar objęty granicami planu oznacza jako:

– strefę wiejską oznaczoną symbolem C, strefę rolnictwa zrównoważonego o mniejszej przydatności dla produkcji z uwagi na dominację gleb w klasach IVb i V.

5. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującego teren działki 5/1 we wsi Niewolno gm. Trzemeszno jest m.in. określenie: przeznaczenia i zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy, w tym linii zabudowy, zasad ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego, a także zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Sporządzony plan miejscowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz stosownie do przeznaczenia terenu określa wymagania w zakresie urbanistyki i architektury. Ponadto plan miejscowy uwzględnia i bierze pod uwagę walory krajobrazowe terenu objętego planem, w kontekście jego położenia i dotychczasowego zagospodarowania.

Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem nie znajduje się na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, nie znajduje się na terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na przedmiotowym terenie brak jest również cieków naturalnych stanowiących źródłową wodę powierzchniową płynącą. Cały obszar opracowania położony jest poza granicami administracyjnymi miasta Trzemeszna w obrębie ewidencyjnym Niewolno, brak w obszarze objętym planem terenów użytków rolnych objętych ochroną na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 ze zm.).

Z uwagi na brak dóbr kultury współczesnej oraz obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej plan nie podejmuje ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Sytuowanie przedmiotowego obszaru w granicach obrębu ewidencyjnego Niewolno, w rejonie przekształcanym pod zabudowę

mieszkaniową jednorodzinną czyni zadość zasadzie uwzględniającej wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Przyjęte w planie parametry zabudowy i zasady zagospodarowania terenu przy równoczesnym poszanowaniu prawa własności i wymagań ładu przestrzennego dodatkowo wzmacniają efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz pełne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalono m.in.: zapewnienie w obrębie terenów stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Dopuszczono również lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Z uwagi na potrzeby osób niepełnosprawnych plan wymaga zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W procedurze planistycznej uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, w trakcie procedury planistycznej zostały sporządzone:

- 1) „Prognoza oddziaływania na środowisko”, której zasadniczym celem jest diagnoza istniejącego stanu środowiska oraz wskazanie potencjalnego oddziaływania realizacji ustaleń miejscowego planu na środowisko przyrodnicze, przy uwzględnieniu jego poszczególnych komponentów, w tym powierzchni ziemi, warunków wodnych, różnorodności biologicznej, krajobrazu kulturowego, szaty roślinnej i zwierząt, powietrza i klimatu akustycznego;
- 2) „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”, która wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia.

7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi plan uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

8. W trakcie procedury sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Projekt planu wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 02.01.2017 r. do dnia 03.02.2017 r. z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. W ramach wyłożenia w dniu 03.02.2017 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Uwagi do planu można było składać do Burmistrza Trzemeszna w nieprzekraczalnym terminie do 20 lutego 2017 r. na piśmie (ul. Gen. H. Dąbrowskiego 2, 62-240 Trzemeszno) lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres e-mail: sekretariat@trzemeszno.pl. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w podanym w Obwieszczeniu i Ogłoszeniu terminie, nie wpłynął żaden wniosek z uwagami do ww. projektu planu.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Trzemeszno stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu można było stosowne pisma złożyć do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

9. Burmistrz Miasta i Gminy Trzemeszno, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej Trzemeszna projekt uchwały wraz z listą nieuwzględnionych uwag wynikających z wyłożenia. W przedmiotowym przypadku ze względu na brak uwag na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu Rada Miejska Trzemeszna nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10. Opracowany plan miejscowy zakłada, że zaopatrzenie w wodę pitną odbywać się będzie z sieci wodociągowej, dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników, opróżnianych przez koncesjonowanego przewoźnika - do czasu zrealizowanie sieci kanalizacyjnej, zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej. Ustalając przeznaczenie terenu wzięto pod uwagę wniosek Właściciela terenu. W wyniku przeprowadzonej analizy, stwierdzono, że najwłaściwszym przeznaczeniem terenu będzie przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z terenami zieleni. Stwierdzono, że opracowanie planu miejscowego z przeznaczeniem jw. przyczyni się właściwego uzupełnienia istniejącej zabudowy z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego oraz środowiska naturalnego. Uznano tym samym, że omawiany projekt jest projektem optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Proponowane w projekcie planu rozwiązania pozwolą na realizację planowanego sposobu zainwestowania i

stworzenie zwartej kompleksu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zaproponowany projekt planu miejscowego umożliwia sprawną komunikację z pozostałym obszarem gminy. Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno – funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

11. W poprzedniej kadencji rady, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz Trzemeszna dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceniał postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracował wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Burmistrz przekazał radzie gminy wyniki analiz, o których mowa powyżej, jednakże pomimo przyjęcia do wiadomości informacji zawartych w ww. dokumencie, Rada Miejska w Trzemesznie nie podjęła rozstrzygnięcia w tej sprawie. Tym samym brak jest uchwały Rady Miejskiej Trzemeszna w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, (Rada Miejska w Trzemesznie nie podjęła takiej uchwały w poprzedniej kadencji, jak również do dnia dzisiejszego, obecna Rada Miejska w Trzemesznie nie podjęła takiej uchwały) brak jest tym samym możliwości analizy wyników tej analizy, ani podania numeru takiej uchwały.

12. Ustalenia zawarte w planie miejscowym pozytywnie wpłyną stan budżetu gminy, gdyż zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, zakłada się dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia

13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na wykształcenie czytelnej struktury urbanistycznej, z zapewnieniem ładu przestrzennego i obsługi komunikacyjnej oraz stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania terenu, wyłącznie zgodnie z planem.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Miejską Trzemeszna jest w pełni zasadne.

Summa 2017.04.19.

z up. BURMISTRZA
Dariusz Jankowski
Zastępca Burmistrza

NIEWOLNO, 7.04.2017r.

Rada Sołectwa
Sołectwa Niewolno

S2-P.
BURMISTRZ TRZEMESZNA
PAN KRZYSZTOF DEREZIŃSKI
UL. GEN. DĄBROWSKIEGO 2
62-240 TRZEMESZNO

W ZWIĄZKU Z PISMEM RI.7322.01.14.2017 PO ZAPOZNANIU
SIE RADY SOŁECKIEJ NIEWOLNO Z MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKALNEJ I USTĘPOWEJ OBEJMUJĄCY
TEREN DZIAŁKI RR 511 WE WSI NIEWOLNO GM. TRZEMESZNO RADA SOŁECKA
NIEWOLNO WYDAJE OPINIĘ POZYTYWNA - BEZ ZASTRZEŻEŃ,

Rada Sołectwa
Sołectwa Niewolno

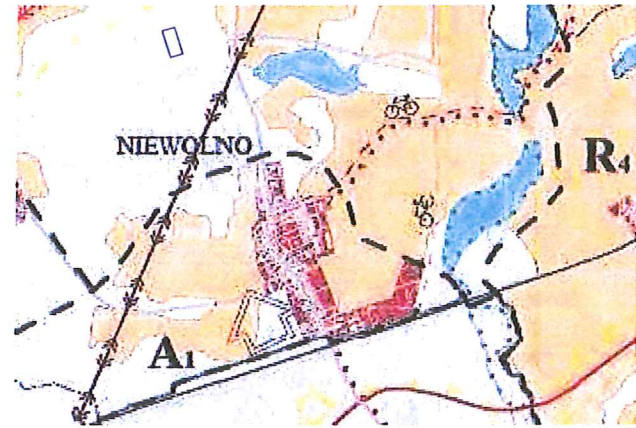
Przewodniczący
Rady Sołectwa
Leszek Meller

Wojciech Sobota
Henryk Bartel
Krzysztof
Dan Stry
Witold Pion
Julian Jalenowski




MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ OBEJMUJĄCY TEREN DZIAŁKI NR 5/1 WE WSI NIEWOLNO g. TRZEMESZNO

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR 1
RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNO
Z DNIA

OGŁOSZONO
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
.....NR POZ
..... Z DNIA










Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MPZP
-  STREFA ROLNICTWA ZRÓWNOWAZONEGO O MNIJSZEJ PRZYDATNOŚCI DLA PRODUKCJI, Z UWAGI NA DOMINACJĘ GLEB W KLASACH IVb i V
-  STREFA WIEJSKA

SKALA 1 : 1000

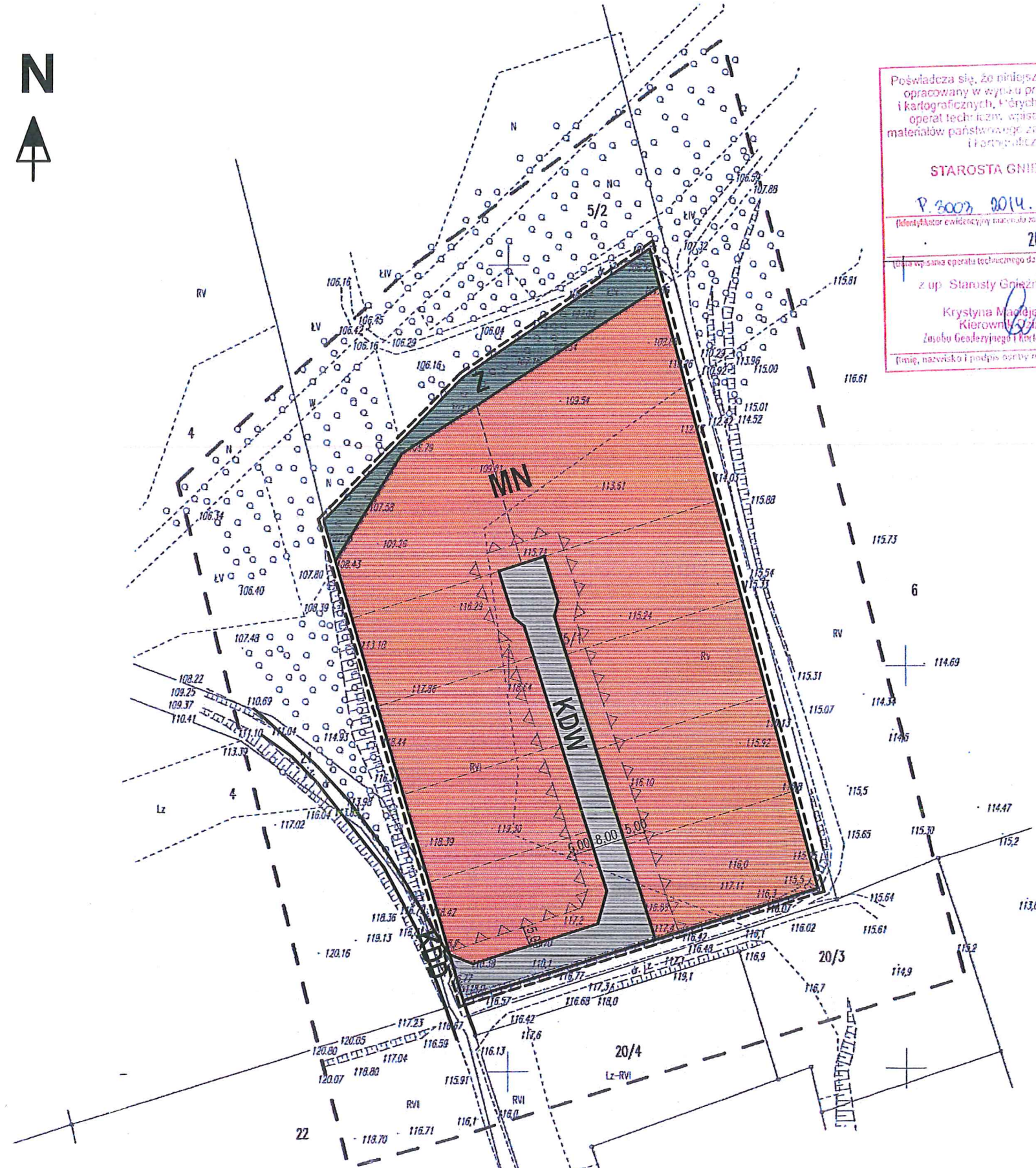


OZNACZENIA GRAFICZNE I LITEROWE STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  GRANICA OPRACOWANIA PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA I RÓŻNYCH FUNKCJACH
-  ORIENTACYJNA GRANICA PODZIAŁU
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TERENY ZIELENI
-  TEREN DROGI DOJAZDOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

-  TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ



Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny, wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA GNIEZNIŃSKI

P. 3007 2014. 2402
(identyfikator ewidencyjny numeru rejestru operat technicznego)

2014-09-09
(data wpisania operatu technicznego do ewidencji materiałów zasobu)

z up. Starosty Gnieźnieńskiego

Krzyszyna Maciejewska
Kierownik Sztafetu
Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego

(imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ) (3)