

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA
z dniar.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jastrzębowo,
gm. Trzemeszno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2024 poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), w związku z uchwałą nr XI/113/2024 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 27 listopada 2024 roku Rada Miejska Trzemeszna uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Trzemeszna, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzemeszno, uchwalonego uchwałą nr VI/44/2015 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 25 lutego 2015 r.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” – *załącznik nr 1*;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzemeszna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie konsultacji społecznych – *załącznik nr 2*;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzemeszna o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – *załącznik nr 3*;
 - 4) dane przestrzenne dotyczące planu – *załącznik nr 4*.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, jak i budynek gospodarczy oraz budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsiionków, tarasów i schodów zewnętrznych.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1RZM**;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1WS**;
- 3) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1L**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z wyłączeniem podziemnych części budynków;

- 2) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu, z wyłączeniem odstępstw dopuszczonych zapisami niniejszego planu.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz ochrony zasobów wodnych zasilających Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z zapisami niniejszego planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

Nie ustala się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1RZM**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków w zabudowie zagrodowej związanych z gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodnictwem, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolnostojącej,
 - c) nakaz zachowania odległości zabudowy od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od minimalnie 0,01 do maksymalnie 0,3;
 - e) nadziemną intensywność zabudowy: od minimalnie 0,01 do maksymalnie 0,2;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 80%;
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki;
 - h) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie więcej niż 10 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego: nie więcej niż 7 m,
 - pozostałych budynków i budowli rolniczych nie większą niż 12 m;
 - i) geometrię dachów: dachy dowolne;
 - j) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w ilości:
 - nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - w przypadku realizacji usług agroturystycznych: nakaz zapewnienia dodatkowych wymaganych miejsc do parkowania na działce w ilości: nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde 5 łóżek, przy czym nakazuje się aby minimum 1 miejsce do parkowania przeznaczone było do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- k) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania w budynkach garażowo-gospodarczych;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację usług w zakresie agroturystyki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację budowli rolniczych,
 - c) lokalizację budynków garażowo-gospodarczych jako wolnostojących, wbudowanych lub przylegających do budynku mieszkalnego,
 - d) lokalizację kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;
 - e) lokalizację dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **WS**, ustala się:
- 1) nakaz zachowania istniejącego cieków wodnych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 90%;
 - 5) wysokość budowli: nie więcej niż 1,0 m.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **L**, ustala się:
- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
 - 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakaz zabudowy.

§ 9

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

§ 10

- 1. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
- 2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 2) nakaz zachowania ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13

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

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej, a do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego – studni zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków odzwierzęcych: odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem:
 - a) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na działce budowlanej,
 - b) stosowania rozwiązań opóźniających spływ powierzchniowych wód opadowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 9) zasilanie w energię gazową z sieci gazowej lub zbiornikowych instalacji gazowych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 11) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
 - a) elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - b) biogazowni;
- 12) postępowanie z odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 14

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

§ 15

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 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.