



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 14 marca 2012 r.

Poz. 1370

### UCHWAŁA NR XVII/117/11 RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI

z dnia 10 listopada 2011 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś na działkach o nr ew.: 11 i 12

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ([Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591](#)), z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ([Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717](#)), z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901), Rada Miejska Trzcianki uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś na działkach o nr ew.: 11 i 12, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś, gmina Trzcianka na działkach o nr ew.: 11 i 12, zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś na działkach o nr ew.: 11 i 12 z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś na działkach o nr ew.: 11 i 12, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie, wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) obszary wymagające scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3.** Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku RM;
- 2) teren rolny - oznaczony na rysunku R.

**§ 4.** Obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy.

**§ 5.** Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) budownictwie zagrodowym - należy przez to rozumieć zespół budynków złożony z budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków gospodarczych i inwentarskich;
- 2) drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z produkcją i rzemiosłem – warsztaty rzemieślnicze, nie stwarzającą uciążliwości dla sąsiednich terenów o innej funkcji, np. mieszkaniowej;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający, tj. stanowiący co najmniej 51% powierzchni, sposób zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku lub słupy podcieni, bez prawa ich przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich, jak np.: balkon, wspornik, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale architektoniczne, nadwieszonych nad terenem;
- 6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną nad terenem po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się części budynków nadwieszonych nad terenem, takich, jak balkon i wykusz;
- 7) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m<sup>2</sup>;
- 8) terenie inwestycji - należy przez to rozumieć obszar jednej lub kilku działek ewidencyjnych lub ich części zawierający się w terenie przeznaczonym do zainwestowania, ograniczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć obiekty budowlane infrastruktury technicznej, związane z:
  - a) zaopatrzeniem w energię elektryczną,
  - b) zaopatrzeniem w gaz,
  - c) zaopatrzeniem w wodę,
  - d) odprowadzeniem ścieków,

- e) zapewnieniem dostępu do usług teleinformatycznych,
  - f) zaopatrzeniem w ciepło,
  - g) oświetleniem ulicznym;
- 10) kalenicy głównej - należy przez to rozumieć najwyższą część dachu utworzoną na przecięciu połaci dachowych.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia dla wszystkich terenów**

**§ 6.** Utrzymuje się, jako tymczasowe - dotychczasowe użytkowanie terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

**§ 7.** W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek realizacji nowych budynków przy uwzględnieniu:
  - a) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) przebiegu obiektów sieciowych infrastruktury technicznej oraz ich stref.

**§ 8.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych (nie pokazanych na rysunku planu) i ich prawidłowego utrzymania oraz ochrona przed przesklepieniem, za wyjątkiem mostów i kładek związanych z realizacją dróg dojazdowych do gruntów rolnych, dojsć, sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakazy wymienione w pkt 2 i 3 nie dotyczą obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym uzbrojenia terenu i infrastruktury z zakresu łączności publicznej;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

**§ 9.** W zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz realizację nowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, w tym terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania położonych poza obszarem objętym planem;
- 3) w zakresie zaopatrzenia terenów w wodę: do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych studni;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) do systemu kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszcza się tymczasowo do czasu realizacji wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
  - a) z zanieczyszczonych nawierzchni utwardzonych – do wód i do ziemi, po ich uprzednim podczyszczeniu do wartości określonych w przepisach odrębnych,
  - b) z pozostałych terenów (dachów) – poprzez odprowadzenie ich na teren, z wykorzystaniem retencji powierzchniowej, w obrębie działki inwestora, bez naruszania interesu osób trzecich;
- 6) w zakresie zagospodarowania odpadów: poprzez komunalny system odbioru odpadów uwzględniający ich selektywną zbiórkę, postępowanie zgodne z planem gospodarki odpadami dla Gminy Trzcianka oraz z zastosowaniem przepisów odrębnych w tym zakresie;

- 7) w zakresie zaopatrzenia terenów w gaz:
  - a) dostawa gazu poprzez sieci gazowe średnio i niskoprężne,
  - b) dopuszcza się korzystanie z alternatywnych źródeł gazu, w tym zbiorników na gaz płynny;
- 8) w zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło: z indywidualnych źródeł ciepła, poprzez stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych, charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji, spełniające wymagania ochrony środowiska wynikające z przepisów odrębnych albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii;
- 9) w zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:
  - a) dostawa energii elektrycznej siecią niskich napięć,
  - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci energetycznych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań;
- 11) powiązania zewnętrzne systemów infrastruktury technicznej sieci infrastruktury technicznej, na obszarze objętym planem, stanowią elementy systemów gminnych;
- 12) na całym terenie, objętym planem, zachowuje się istniejące czynne sieci uzbrojenia technicznego, z obowiązkiem zapewnienia do nich dostępu;
- 13) system infrastruktury technicznej wymaga rozbudowy na obszarze wyznaczonym w planie do zagospodarowania;
- 14) na obszarze objętym planem nie występują elementy ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej;
- 15) w zakresie komunikacji:
  - a) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę w zależności od potrzeb dróg oraz dojazdów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - b) dopuszcza się realizację ciągów pieszo - jezdnych o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

#### **§ 10. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:**

- 1) w granicach obszaru planu nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ograniczenia podziałów nieruchomości nie dotyczą:
  - a) warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) warunków wydzielenia dróg oraz dojazdów i dojeżdż koniecznie,
  - c) podziałów na powiększenie działki sąsiedniej;
- 4) każdorazowo dopuszcza się podziały wzdłuż linii rozgraniczających tereny wyznaczonych na rysunku planu.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dla terenów użytkowanych rolniczo**

**§ 11.** Dla terenów rolnych oznaczonych symbolami **R**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów – tereny rolne użytkowane jako pola, łąki i pastwiska;
- 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym związanych z produkcją rolną, obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zalesienie obszarów;

- 4) dopuszcza się realizację kępowych zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych;
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4.** **Ustalenia dla terenów zabudowy**

**§ 12.** Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami **RM**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania wszystkich wyżej wymienionych terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budownictwo zagrodowe, realizowane na istniejących działkach oraz na nowo wydzielanych działkach z dopuszczeniem ich wykorzystania dla potrzeb funkcji agroturystycznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego:
  - a) drobna wytwórczość,
  - b) zieleń urządzona z obiektami i urządzeniami małej architektury,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
- 3) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu inwestycji;
- 4) zachowanie terenów biologicznie czynnych nie mniej niż 50% powierzchni terenu inwestycji;
- 5) realizacja budynków mieszkalnych wolnostojących w zabudowie zagrodowej:
  - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych,
  - b) poziom posadowienia poziomu parteru budynku mieszkalnego nie wyżej niż 0,6 m ponad poziom terenu,
  - c) maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu nie może przekroczyć 6,0m,
  - d) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć wysokości 11,0m,
  - e) realizacja maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze z możliwością użytkowego wykorzystania,
  - f) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30°– 45°,
  - g) ustala się kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego – równoległe do drogi,
  - h) zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzywa,
  - i) pokrycie dachów budynku mieszkalnego dachówką ceramiczną lub innym materiałem w kształcie dachówki w kolorze naturalnej cegły ceramicznej,
  - j) stosowanie na elewacjach budynków kolorów: białego lub pastelowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych:
  - a) wysokość budynków gospodarczych nie może przekroczyć wysokości 5,0m,
  - b) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30°– 45°,
  - c) pokrycie dachów budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego dachówką ceramiczną lub innym materiałem w kształcie dachówki w kolorze naturalnej cegły ceramicznej;
- 7) ustala się wymagania w zakresie miejsc postojowych:
  - a) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych lub garażowych na działce budowlanej dla pojazdów mieszkańców oraz osób przebywających okresowo, nie mniej niż 1 miejsce na jeden budynek mieszkalny,
  - b) na każdej działce, na której realizowane będą usługi związane z agroturystyką - realizacja nie mniej niż 4 miejsc postojowych;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów bezpośrednio z istniejącej drogi;

9) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 1000m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek - 30,0m,
- c) obowiązek prowadzenia linii podziału na działki, prostopadle do nieprzekraczalnych linii zabudowy, z tolerancją do 25° w obie strony,
- d) w przypadku podziału nieruchomości ustala się obowiązek zachowania służebności dojścia i dojazdu do terenów rolnych R oraz zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 5.**

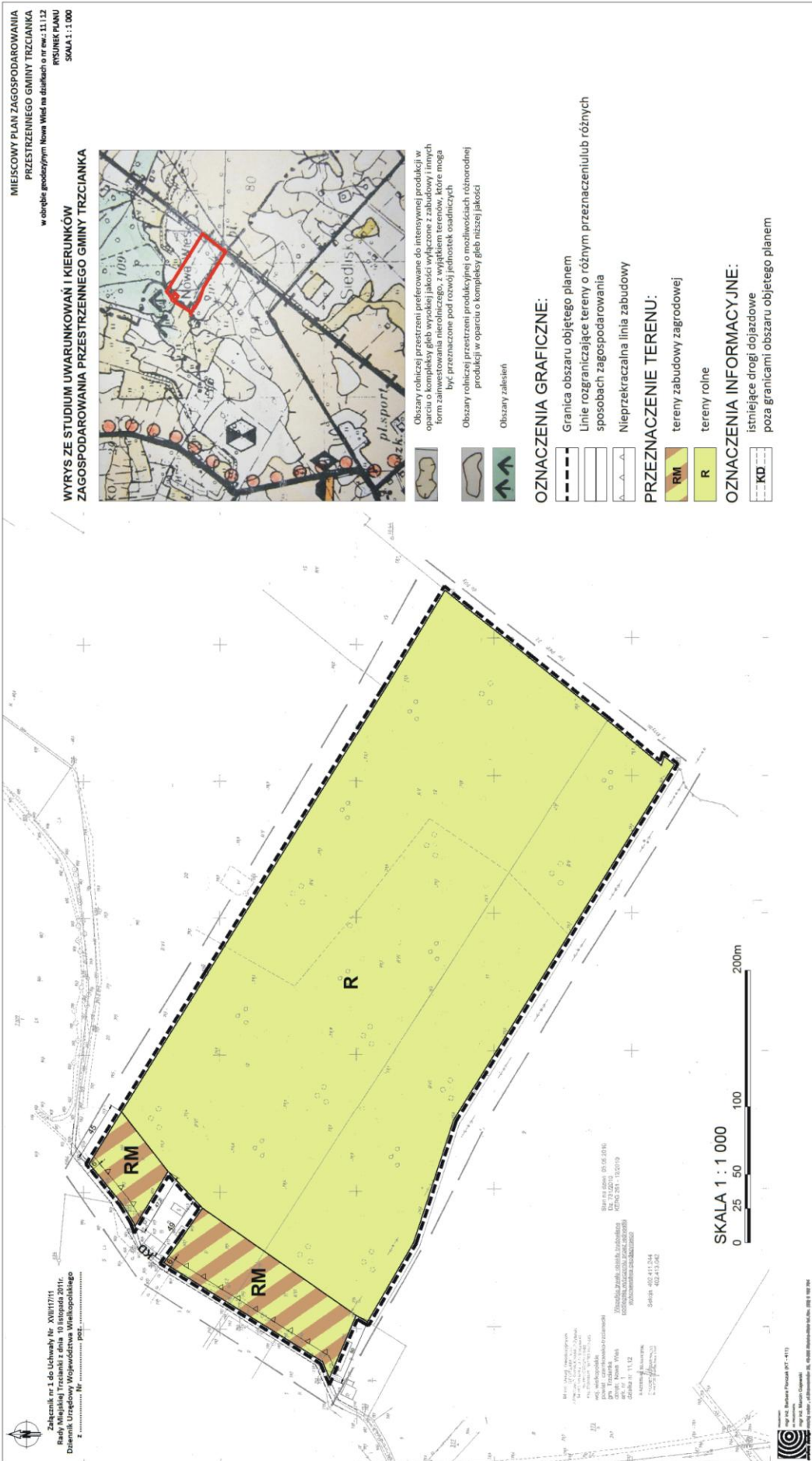
#### **Przepisy końcowe**

**§ 13.** Ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów w związku z uchwaleniem planu, stawkę dla naliczania jednorazowych opłat w wysokości **30%** dla terenów oznaczonych w planie symbolami **RM**.

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcianki.

**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
(-) Jan Kłundukowski



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XVII/117/11  
Rady Miejskiej Trzcianki  
z dnia 10 listopada 2011r.

## **ROZSTRZYGNIECIE**

### **w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś na działkach o nr ew.: 11 i 12 z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami)

#### **Rada Miejska Trzcianki**

stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś na działkach o nr ew.: 11 i 12, z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka (zatwierdzonym uchwałą Nr LVI/382/98 Rady Miejskiej w Trzciance dnia 29 stycznia 1998 roku).

#### **UZASADNIENIE**

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki nr 11 i 12 i stanowi teren niezabudowany rolny. Teren objęty miejscowym planem graniczy z zabudową zagrodową (w tym budynki mieszkalne), terenami rolnymi i torami kolejowymi.

Generalna koncepcja rozwoju gminy według studium zakłada zachowanie dotychczasowych funkcji gminy – ich aktywacji z uwzględnieniem zasad ekorozwoju. Studium precyzuje również, że tradycyjną funkcją przestrzeni wiejskiej jest funkcja rolnicza, dla której zakłada konieczność przekształcenia w kierunku rolnictwa ekologicznego.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka teren objęty planem położony w strefie krajobrazu rolniczego B (strefa wielkoprzestrzennej intensywnej produkcji rolnej) – w której studium zakłada konieczność przekształcenia uproszczonej struktury krajobrazu wynikającej z wieloletnich monokulturowych upraw



(był to areal produkcyjny byłego kombinatu PGR Trzcianka) poprzez stopniowe wprowadzanie mozaikowej struktury, co przyczyni się do naturalnego wzrostu plonowania, odbudowy ekosystemów świata roślinnego i zwierzęcego. W tej strefie zakłada się również możliwość hodowli i przetwórstwa rolno – spożywczego w oparciu o istniejące obiekty gospodarcze stanowiące bazę dla rozwoju tych dziedzin.

Określone w studium kierunki rozwoju rolnictwa w odniesieniu do hodowli zwierząt to:

- wzrost produkcji bydła z uwagi na naturalne bogate zaplecze paszowe w postaci nieeksploatowanych łąk nadnoteckich, a jednocześnie z uwagi na zwiększony popyt rynku krajowego i zagranicznego;
- utrzymanie produkcji trzody chlewnej, z wykluczeniem rozwoju ferm bezściółkowych;
- wprowadzanie hodowli uzupełniających takich jak: hodowla koni, kóz, owiec, królików, pszczoł i jedwabników.

Studium w powyższym fragmencie precyzyjnie określa zasady rozwoju funkcji rolniczej w zakresie hodowli zwierząt. Wymienione gatunki zwierząt dopuszczonych do hodowli nie obejmują gatunków obcych.

Ponadto, dla zapewnienia atrakcyjnego krajobrazu trzcianeckiej wsi niezbędne jest prowadzenie zdyscyplinowanej polityki przestrzennej polegającej w szczególności na (m.in.):

- utrzymaniu charakterystycznych układów przestrzennych wsi;
- lokalizacji nowej zabudowy, głównie w obrębie obszarów już zabudowanych na zasadach jej uzupełniania w wykształconych już liniach zabudowy;
- kształtowanie nowej zabudowy na zasadach utrzymania skali i charakteru zabudowy istniejącej (wysokość, skala budynków i założeń urbanistycznych, szerokość traktów, linia zabudowy itp.).

Tereny rolnicze wyłączone są z zabudowy. Możliwa jest tu tylko lokalizacja zagrody (siedliska) traktowanego jako warsztat pracy rolnika z możliwością budowy i rozbudowy obiektów w produkcji tej niezbędnych, w tym budynek mieszkalny rolnika.

W planie wyznaczono tereny rolne oraz tereny zabudowy zagrodowej, czyli zespołu budynków złożonego z budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków gospodarczych i inwentarskich w wyznaczonych terenach RM. Zasięg terenów RM wyznaczono zgodnie z zabudową sąsiednią wzdłuż

drogi dojazdowej. Cały obszar objęty planem będzie użytkowany jako rolny, zgodnie z ustaleniami studium. Tereny zabudowy RM zostały wyznaczone zgodnie z zasadami zdyscyplinowanej polityki przestrzennej, czyli ustalono zasady kształtowania nowej zabudowy na zasadach utrzymania skali i charakteru zabudowy istniejącej w sąsiedztwie - na zasadach jej uzupełniania w wykształconych już liniach zabudowy.

Ponadto wzięto pod uwagę generalną koncepcję rozwoju gminy określoną w studium, która zakłada konieczność uwzględnienia zasad ekorozwoju, a dla przestrzeni rolniczej - konieczność przekształcenia w kierunku rolnictwa ekologicznego. Wobec powyższego w planie wprowadzono ustalenia w zakresie ochrony środowiska obejmujące m.in. ograniczenia lokalizacji inwestycji oddziałujących na środowisko.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XVII/117/11  
Rady Miejskiej Trzcianki  
z dnia 10 listopada 2011r.

## **ROZSTRZYGNIECIE**

### **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś na działkach o nr ew.: 11 i 12**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami),

#### **Rada Miejska Trzcianki rozstrzyga, co następuje:**

1. **Uwag nr 1, 4 i 5**, dotyczących wprowadzenia zakazu hodowli zwierząt futerkowych, nie uwzględnia się z uzasadnieniem, jak niżej:
  - 1) w planie przewidziano rozwiązania przestrzenne, zgodne z predyspozycjami terenu, lokalnymi uwarunkowaniami, wynikami analiz planistycznych, ustaleniami studium i przepisów odrębnych. Wyznaczono liniami rozgraniczającymi tereny RM i R oraz ustalono dokładnie na jakich zasadach zagospodarowanie tych terenów może być realizowane. Podstawowe kryteria determinujące przyjęte rozwiązania to zasady zachowania ładu przestrzennego oraz ustalenia studium:
    - a) dla zapewnienia atrakcyjnego krajobrazu trzcianeckiej wsi niezbędne jest prowadzenie zdyscyplinowanej polityki przestrzennej polegającej w szczególności na:
      - utrzymaniu charakterystycznych układów przestrzennych wsi,
      - lokalizacji nowej zabudowy, głównie w obrębie obszarów już zabudowanych na zasadach jej uzupełniania w wykształconych już liniach zabudowy,
      - kształtowanie nowej zabudowy na zasadach utrzymania skali i charakteru zabudowy istniejącej (wysokość, skala

budynków i założeń urbanistycznych, szerokość traktów, linia zabudowy itp.),

b) w zakresie hodowli zwierząt studium zakłada:

- wzrost produkcji bydła z uwagi na naturalne bogate zaplecze paszowe w postaci nieeksploatowanych łąk nadnoteckich, a jednocześnie z uwagi na zwiększony popyt rynku krajowego i zagranicznego,
- utrzymanie produkcji trzody chlewnej, z wykluczeniem rozwoju ferm bezściółkowych,
- wprowadzanie hodowli uzupełniających takich, jak: hodowla koni, kóz, owiec, królików, pszczoł i jedwabników.

2) Studium w powyższym fragmencie precyzyjnie określa zasady rozwoju funkcji rolniczej w zakresie hodowli zwierząt; w związku z powyższym zapisy planu nie zabraniają realizacji inwestycji polegających na hodowli zwierząt, jednak określają, że zabudowa inwentarska ma się znaleźć w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, pozostała część terenu może być wykorzystywana jako pastwiska. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), ustalenia obowiązujące na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Wobec czego realizacja inwestycji wielkogabarytowej fermy, która budzi obawy mieszkańców nie będzie możliwa, natomiast właściciel nieruchomości ma możliwość realizacji zabudowy w ramach funkcji rolniczej terenu na określonych w planie zasadach.

**2. Uwagę nr 2**, dotyczącą braku zgodności planu ze Studium; zakazów wprowadzonych w §8 ust. 1,2,3, w tym brak precyzyjnego określenia o jakie cieki wodne chodzi w pkt 1, 2, 3 – zgodność z §2 ust 1 pkt 1, sprostowania oczywistej omyłki, doprecyzowania pojęcia „powierzchnia terenu inwestycji” oraz wyjaśnienia zapisów pkt 3, 4 i usunięcie z projektu planu zapisów dotyczących zakazów, o których mowa jest w §8 pkt. 1 – 4; §11 pkt 2 oraz sprostowania omyłek w ustaleniach dotyczących kątów nachylenia dachów, uwzględnia się częściowo

w zakresie sprostowania oczywistej omyłki w zapisach dotyczących kątów nachylenia dachów (§12 ust. 1 pkt 5 lit. f), 6 lit. b) oraz w §8 ust. 4 powinien brzmieć: "Zakazy wymienione w pkt 2, 3 nie dotyczą obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym uzbrojenia terenu i infrastruktury z zakresu łączności publicznej".

Pojęcie „teren inwestycji” zostało ujęte w słowniczku uchwały (§5 ust.8) - należy przez to rozumieć obszar jednej lub kilku działek ewidencyjnych lub ich części zawierający się w terenie przeznaczonym do zainwestowania, ograniczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi. Natomiast ustalenia §8 ust 1 dotyczą istniejących niewyznaczonych na rysunku cieków wodnych.

W części dotyczącej dopuszczenia realizacji obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną – uwagi nie uwzględnia się. Celem planowania przestrzennego zadekretowanego ustawą nie jest bezwolna i automatyczna realizacja żądań osób zgłaszających wnioski i uwagi. Zgodnie z literą prawa w planowaniu przestrzennym uwzględnia się szereg aspektów równorzędnych wymienionych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, i inne). Jednakże naczelną zasadą planowania przestrzennego jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.

Opracowany projekt planu jest w całej rozciągłości zgodny z Konstytucją RP, ponieważ nie ogranicza praw właścicieli gruntów rolnych do użytkowania zgodnego z prawem czyli rolniczego. Jednakże, zgodnie z prawem opartym na władztwie planistycznym gminy (ustawa o samorządzie gminnym i ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), przedłożony do wglądu publicznego projekt planu ze względów umotywowanych racjonalną gospodarką przestrzenną oraz zasadami ładu przestrzennego nie przyzwala na zabudowę gruntu rolnego w całości zabudową wielkogabarytową. Taka funkcja i charakter zagospodarowania wpłynęłyby na ład przestrzenny, krajobraz i na jakość życia mieszkańców. Zapisy planu uwzględnią możliwości zagospodarowania terenu na zasadach zbliżonych do istniejącej zabudowy sąsiedniej, z zachowaniem charakterystycznej dla tego terenu funkcji – tereny rolne. Na działkach właściciela nie ograniczono

możliwości realizacji funkcji określonej w studium, jednak ustanowiono zasady, na jakich to zagospodarowanie powinno być realizowane. Inwestor ma możliwość realizacji zabudowy zagrodowej – czyli zespołu budynków złożony z budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków gospodarczych i inwentarskich w wyznaczonych terenach RM na powierzchni około 9000m<sup>2</sup>. Zasięg terenów RM wyznaczono zgodnie z zabudową sąsiednią wzdłuż drogi dojazdowej.

W przypadku przedmiotowego planu zakaz zabudowy nie jest ograniczeniem praw właścicielskich i praw obywatelskich. Jest to tylko nienadanie praw fakultatywnych, o jakie posiadacz gruntów rolnych wnosi. Brak nadania uprawnień do zabudowy (w całości obszaru objętego planem) wynika z uwarunkowań przestrzeni oraz przyjętej polityki gminy odzwierciedlonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- a) dla zapewnienia atrakcyjnego krajobrazu trzcianeckiej wsi niezbędne jest prowadzenie zdyscyplinowanej polityki przestrzennej polegającej w szczególności na:
  - utrzymaniu charakterystycznych układów przestrzennych wsi,
  - lokalizacji nowej zabudowy, głównie w obrębie obszarów już zabudowanych na zasadach jej uzupełniania w wykształconych już liniach zabudowy,
  - kształtowanie nowej zabudowy na zasadach utrzymania skali i charakteru zabudowy istniejącej (wysokość, skala budynków i założeń urbanistycznych, szerokość traktów, linia zabudowy itp.),
- b) wnioskodawca zwraca uwagę na zapisy studium w zakresie hodowli zwierząt:
  - wzrost produkcji bydła z uwagi na naturalne bogate zaplecze paszowe w postaci nieeksploatowanych łąk nadnoteckich, a jednocześnie z uwagi na zwiększony popyt rynku krajowego i zagranicznego,
  - utrzymanie produkcji trzody chlewnej, z wykluczeniem rozwoju ferm bezściółkowych,
  - wprowadzanie hodowli uzupełniających takich jak: hodowla koni, kóz, owiec, królików, pszczoł i jedwabników.

Studium w powyższym fragmencie precyzyjnie określa zasady rozwoju funkcji rolniczej w zakresie hodowli zwierząt. Wymienione gatunki zwierząt dopuszczonych do hodowli nie obejmują gatunków obcych. Zapisy planu nie zabraniają realizacji inwestycji polegających na hodowli zwierząt, jednak określają, że zabudowa inwentarska ma się znaleźć w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, pozostała część terenu może być wykorzystywana jako pastwiska.

Należy zwrócić uwagę, że studium określa kierunki zainwestowania, czyli mówi o przeznaczeniu podstawowym, docelowym. Natomiast to nie jest plan, który precyzuje szczegółowo, co jest, a co nie jest możliwe na danej działce.

W części dotyczącej uzasadnienia zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – uwagi nie uwzględnia się. Gmina Trzcianka charakteryzuje się wysokimi walorami krajobrazowymi oraz zasobami środowiska. Generalna koncepcja rozwoju gminy według studium zakłada zachowanie dotychczasowych funkcji gminy – ich aktywacji z uwzględnieniem zasad ekorozwoju, wobec czego ustalenia planu uwzględnią zapisy w zakresie ochrony środowiska – jego walorów oraz krajobrazu. Studium precyzuje również, że tradycyjną funkcją przestrzeni wiejskiej jest funkcja rolnicza, dla której zakłada konieczność przekształcenia w kierunku rolnictwa ekologicznego.

Nieuwzględnienie zarzutu dotyczącego wykreślenia § 8 pkt 3-4 projektu planu dotyczących zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wynika z przeznaczenia terenu pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej i agroturystycznej. Ponadto na terenie bezpośrednio sąsiadującym z obszarem objętym planem od wielu lat istnieje zabudowa mieszkaniowa gospodarstw rolnych, którą należy chronić przed negatywnym oddziaływaniem. Wprowadzenie w/w zakazów ograniczy negatywne oddziaływanie na tereny zabudowy mieszkaniowej oraz zachowanie równowagi przyrodniczej.

Ponadto na etapie wstępnych analiz planistycznych (np. opracowanie ekofizjograficzne) badano walory przyrodnicze i środowiskowe terenu objętego planem oraz terenów sąsiednich. Stwierdzono, iż najbliższej

położone obszary NATURA 2000 (tj. obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina Noteci” i obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Nadnoteckie Łęgi”) znajdują się w niewielkiej odległości od terenów objętych planem (około 6km).

W związku z powyższym wprowadzone zakazy realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko są w pełni uzasadnione.

- 3. Uwagę nr 3,** dotyczącą wprowadzenia zakazu hodowli zwierząt futerkowych, uwzględnienia cieków wodnych oraz znajdującej się w sąsiedztwie terenu objętego planem studni, częściowo uwzględnia się zapisami planu w obecnej postaci: plan zakłada m.in.: „zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych (niepokazanych na rysunku planu) i ich prawidłowego utrzymania oraz ochrona przed przesklepieniem, za wyjątkiem mostów i kładek związanych z realizacją dróg dojazdowych do gruntów rolnych, dojsć, sieci infrastruktury technicznej” jak również ustala zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych, co ma na celu ochronę środowiska gruntowo-wodnego.

Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zakazu hodowli zwierząt futerkowych – w planie przewidziano rozwiązania przestrzenne, zgodne z predyspozycjami terenu, lokalnymi uwarunkowaniami, wynikami analiz planistycznych, ustaleniami studium i przepisów odrębnych. Wyznaczono liniami rozgraniczającymi tereny RM i R oraz ustalono dokładnie na jakich zasadach zagospodarowanie tych terenów może być realizowane. Podstawowe kryteria determinujące przyjęte rozwiązania to zasady zachowania ładu przestrzennego oraz ustalenia studium:

- a) dla zapewnienia atrakcyjnego krajobrazu trzcianeckiej wsi niezbędne jest prowadzenie zdyscyplinowanej polityki przestrzennej polegającej w szczególności na:
- utrzymaniu charakterystycznych układów przestrzennych wsi,
  - lokalizacji nowej zabudowy, głównie w obrębie obszarów już zabudowanych na zasadach jej uzupełniania w wykształconych już liniach zabudowy,
  - kształtowanie nowej zabudowy na zasadach utrzymania skali i charakteru zabudowy istniejącej (wysokość, skala



budynków i założeń urbanistycznych, szerokość traktów, linia zabudowy itp.),

b) w zakresie hodowli zwierząt studium zakłada:

- wzrost produkcji bydła z uwagi na naturalne bogate zaplecze paszowe w postaci nieeksploatowanych łąk nadnoteckich, a jednocześnie z uwagi na zwiększony popyt rynku krajowego i zagranicznego,
- utrzymanie produkcji trzody chlewnej, z wykluczeniem rozwoju ferm bezściółkowych,
- wprowadzanie hodowli uzupełniających takich jak: hodowla koni, kóz, owiec, królików, pszczoł i jedwabników.

Studium w powyższym fragmencie precyzyjnie określa zasady rozwoju funkcji rolniczej w zakresie hodowli zwierząt, w związku z powyższym zapisy planu nie zabraniają realizacji inwestycji polegających na hodowli zwierząt, jednak określają, że zabudowa inwentarska ma się znaleźć w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, pozostała część terenu może być wykorzystywana np. jako pastwiska. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Wobec czego realizacja inwestycji wielkogabarytowej fermy, która budzi obawy mieszkańców nie będzie możliwa, natomiast właściciel nieruchomości ma możliwość realizacji zabudowy w ramach funkcji rolniczej terenu na określonych w planie zasadach.

Załącznik nr 4  
do Uchwały Nr XVII/117/11  
Rady Miejskiej Trzcianki  
z dnia 10 listopada 2011r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) i art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 ze zmianami) oraz art. 212 ust. 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157 poz. 1240 ze zmianami)

#### **Rada Miejska Trzcianki rozstrzyga, co następuje:**

**§ 1.** 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś, gmina Trzcianka na działkach o nr ew.: 11 i 12, nie ustalono wymaganej realizacji sieci uzbrojenia z zakresu infrastruktury technicznej, związanej z nowym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu.

2. Nie ustalono zadań własnych z zakresu infrastruktury dla gminy Trzcianka.

**§ 2.** Wobec ustaleń § 1 ust. 1 i ust. 2, nie rozstrzyga się o sposobie realizacji oraz o zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.