

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wymysłowo gm. Trzemeszno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2023 poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2023 poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą nr LXXV/533/2023 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 14 czerwca 2023 roku, Rada Miejska Trzemeszna uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wymysłowo 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 VI/44/2015 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 25 lutego 2015 r.

1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – *załącznik nr 1*;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzemeszna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – *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*.

2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek gospodarczy oraz budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 1 lokalu mieszkalnego i lokalu lub lokali usługowych, których łączna powierzchnia użytkowa wynosi maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której może być umieszczona elewacja projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: schody, tarasy, balkony, gzymsy, okapy, rynny, przedsionki, wiatrołapy oraz inne detale wystroju architektonicznego, dla których dopuszcza się wysunięcie poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 5) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, administracji, w tym bezpieczeństwa państwa, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki

i oświaty, rozrywki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW i 5MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U i 4MNW-U**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDD**;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR i 3KR**;
- 5) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planem symbolami: **1RN i 2RN**;
- 6) teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony na rysunku planu symbolem: **RZ**.

§ 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 zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszczenie, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, przebudowy, nadbudowy i remontu, a także rozbudowy z zachowaniem ustalonych linii zabudowy;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, w tym dopuszczenie pozostawienia dotychczasowej, istniejącej funkcji i parametrów budynków jaka obowiązywała w momencie uchwalenia planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 6) kolorystykę elewacji budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach: biel, odcienie szarości, beżu, ceglastej czerwieni, brązu oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 7) materiał elewacji budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynki, płyty elewacyjne;
- 8) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków;
- 9) dla dachów stromych budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach:
 - a) kolorystykę: grafitowe, odcienie czerwieni i brązów,
 - b) materiał: dachówka cementowa, ceramiczna, pokrycia dachówkopodobne, blacha na rąbek stojący;
- 10) 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;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie będzie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ochronę Obszaru Natura 2000 – specjalnego obszaru ochrony siedlisk Pojezierze Gnieźnieńskie (PLH300026), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz ochrony zasobów wodnych zasilających Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z zapisami niniejszego planu;
- 6) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach **MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenie **RZ** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku 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

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) jako uzupełnienie zabudowy określonej w pkt. 1 dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,6;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 40%;
- 6) geometrię dachów: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 12° do 45°; z dopuszczeniem

- dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;
- 7) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
 - 8) wysokość budynków garażowo-gospodarczych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
 - 9) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku garażowo-gospodarczym;
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek;
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW – 700 m²;
 - b) dla terenu 5MNW – 1000 m².

§ 9

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub budynku usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego
- 2) jako uzupełnienie zabudowy określonej w pkt. 1 dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 3) dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,6;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 40%;
- 7) geometrię dachów: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 12° do 45°; z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 9) wysokość budynków usługowych i budynków mieszkalno-usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 10,0 m;
- 10) wysokość budynków garażowo-gospodarczych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 11) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz 1,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub budynku usługowego, wliczając w to miejsca w budynku garażowo-gospodarczym;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m².

§ 10

Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN** ustala

się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, w tym istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 3) dopuszczenie wprowadzenia łąk, pastwisk oraz upraw polowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych.

§ 11

Dla terenu zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **RZ** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej w ramach zabudowy zagrodowej,
 - b) budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych jako wolnostojących, wbudowanych lub przylegających do budynku mieszkaniowego,
 - d) usług agroturystycznych i obiektów im służących,
 - e) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;
- 3) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, w tym istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,8;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 30%;
- 8) geometrię dachów: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 12° do 45°; z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;
- 9) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 10 m,
 - b) budynków garażowo-gospodarczej nie większą niż 7 m,
 - c) pozostałych budynków i budowli rolniczych nie większą niż 12 m;
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku garażowo-gospodarczym;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 3000 m².

§ 12

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.

§ 13

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW** – 700 m²,
 - b) dla terenu **5MNW** – 1000 m²,
 - c) dla terenów **MNW-U** – 1000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach:
 - a) dla terenów **MNW** – 18,0 m,
 - b) dla terenów **MNW-U** – 18,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych na terenach **MNW** i **MNW-U** w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości od infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

§ 15

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

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 4) dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 5) obsługę komunikacyjną z terenu drogi dojazdowej, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, a także z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16

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:
 - a) z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalne parametry sieci wodociągowych: DN 40,
 - c) dopuszczenie, aby sieć wodociągowa była realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów **MNW, MNW-U, RZ** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) minimalne parametry sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe: DN 100;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) minimalne parametry sieci – dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej: DN 100, a dla kanałów tłocznych: DN 50;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków odzwierzęcych:
 - a) do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z dopuszczeniem ich odprowadzania do kanalizacji sanitarnej po ich uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalne parametry sieci – dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej: DN 80, a dla kanałów tłocznych: DN 40;
- 8) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, ustala się minimalne parametry gazociągów: DN 20;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11,
 - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych,
 - c) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,23 kV;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii oraz z innych źródeł, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wprowadzania

- odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 11,
- 11) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - 12) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
 - 13) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17

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

§ 18

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%.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzemeszna.

§ 20

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