

Uchwała Nr .../.../2026
Rady Miejskiej Trzemeszna
z dnia 2026 roku

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538), 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. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), Rada Miejska Trzemeszna uchwala, co następuje:

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kamieniec, gm. Trzemeszno zwany dalej planem, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzemeszno, uchwalonego uchwałą Nr VI/44/2015 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 25 lutego 2015 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kamieniec, gm. Trzemeszno”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzemeszno, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzemeszna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzemeszna o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający zbiór danych przestrzennych, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 3) budynku pomocniczym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, zadaszeń, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów, ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem 1RZM;
- 3) tereny zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZN-WS, 2ZN-WS;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR;
- 5) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) minimalne powierzchnie działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych z płyt betonowych z wyłączeniem podmurówek;
- 6) zakaz lokalizacji reklam o powierzchni łącznej większej niż 4,0 m² na jednej działce budowlanej;
- 7) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych, na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej;
- 8) zakaz lokalizowania nośników reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych, w pasach drogowych, jeżeli nie dotyczą organizacji ruchu drogowego.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie 1RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać środowisko określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji związanych z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów, w tym ich magazynowaniem oraz zbieraniem;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów służących hodowli i produkcji zwierzęcej o całkowitej obsadzie od 40 DJP oraz obiektów służących do uboju zwierząt i rozbioru mięsa;
- 9) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 10) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 11) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się objęcie ochroną zabytków archeologicznych znajdujących się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla ochrony których:

- 1) na rysunku planu wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 2) na terenie wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszcza się działalność inwestycyjną z zachowaniem przepisów szczególnych.

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

§ 9. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych uzupełniających oraz budynków pomocniczych i wiat związanych z funkcją terenu;
- 3) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalną nadziemną intensywności zabudowy – 0,5;
- 5) minimalną nadziemną intensywności zabudowy – 0,1;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;

- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m;
 - b) budynków uzupełniających i pomocniczych związanych z funkcją terenu – 7,0 m;
 - c) budowli związanych z funkcją terenu – 10,0 m;
- 9) dowolną geometrię dachów;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 800 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 800,0 m² wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 11) nakaz zapewnienia na działce minimum dwóch miejsc do parkowania na każdy lokal mieszkalny;
- 12) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej powiatowej oraz projektowanej komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR.

2. Dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RZM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynku mieszkalnego, budynków inwentarskich i gospodarczych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urzędzeń budowlanych,
 - b) wiat,
 - c) dość i dojazdów,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu
- 3) maksymalną nadziemną intensywności zabudowy – 0,6;
- 4) minimalną nadziemną intensywności zabudowy – 0,01;
- 5) maksymalną intensywności zabudowy – 0,9;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m;
- 9) dowolną geometrię połaci dachowych;
- 10) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 11) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego;
- 12) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów powyżej 3,5 t oraz sprzętu i maszyn rolniczych.

3. Dla terenów zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN-WS, 2ZN-WS ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania – zieleni naturalnej i istniejących zbiorników wodnych, w tym zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień;
- 2) zachowanie istniejącego systemu melioracji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) gruntowych ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
- 5) dostępność komunikacyjną terenu z przyległych terenów dróg publicznych, projektowanej komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR oraz terenów komunikacji pieszo-rowerowej 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP.

4. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1, elementów infrastruktury transportowej, w tym miejsc do parkowania i ścieżek rowerowych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dla terenów komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1, elementów infrastruktury rowerowej i pieszej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się zasady ochrony środowiska i przyrody dla obszaru planu w całości znajdującego się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20,0 m,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 80° - 100° ,
 - c) ustalenia w lit. a i b nie dotyczą działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakaz uwzględnienia, ograniczeń dla realizacji obiektów budowlanych wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zachowania ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obsługę komunikacyjną terenu z projektowanych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR, 3KR, 4KR i 5KR lub terenów komunikacji pieszo-rowerowej 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg pieszo-rowerowych w granicy obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 5) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 7) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi; docelowo ścieki odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) zagospodarowanie lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem:
 - a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na działce budowlanej,
 - c) stosowania rozwiązań opóźniających spływ powierzchniowy wód opadowych;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 11) zasilanie w energię gazową z sieci gazowej lub zbiornikowych instalacji gazowych;
- 12) 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.

§ 14. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską Trzemeszna uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla obszaru objętego planem.

§ 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.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Trzemeszna
z dnia r.

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

Rada Miejska Trzemeszna w dniu 26 czerwca 2024 r. podjęła Uchwałę Nr V/35/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kamieniec gm. Trzemeszno oraz uchwałę Nr XI/114//2024 z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr IV/35/2024 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 26 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kamieniec gm. Trzemeszno, co stało się podstawą do przeprowadzenia procedury planistycznej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszenie Burmistrza Trzemeszna o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 19.05.2026 r w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia.

Obwieszczenie Burmistrza Trzemeszna o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszane w dniu 15.05.2026 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Trzemeszna oraz sołectwa wsi Kamieniec, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty obwieszczenia. Jednocześnie zawiadomieniem poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu przedmiotowej uchwały i możliwości składania uwag do planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W przedmiotowym terminie wpłynęło 17 wniosków od instytucji.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Rozpoczęto proces konsultacji społecznych dotyczących projektu planu. Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kamieniec, gm. Trzemeszno, prowadzone były w terminie od dnia 19.05.2026 r. do dnia 17.06.2026 r. i obejmowały:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu w terminie od dnia 19.05.2026 r. do dnia 17.06.2026 r. r.;
- 2) spotkanie otwarte, które odbyło się w dniu 28.05.2026 r. od godz. 15.00 do 15.30 w siedzibie Domu Kultury w Trzemesznie (parter), przy ul. św. Jana 11, 62-240 Trzemeszno,
- 3) dyżur projektanta, który odbył się w dniu 28.05.2026 r. w godz. od 17.00 do 17.30 w siedzibie Domu Kultury w Trzemesznie (parter), przy ul. św. Jana 11, 62-240 Trzemeszno,

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Sporządzono raport z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kamieniec, gm. Trzemeszno.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kamieniec, gm. Trzemeszno wraz z załącznikami oraz raportem z przeprowadzenia konsultacji społecznych przedłożono Radzie Miejskiej Trzemeszna do zaopiniowania. Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego, utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały stanowiący dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, zawierający:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.";

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt. 1) - 15) ustawy:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie terenów inwestycyjnych w obszarach najlepiej do tego przystosowanych,
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, teren objęty planem nie jest położony na terenie krajobrazów priorytetowych;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc do parkowania zaopatrzonego w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 8) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zachowane na mocy art. 17 pkt 1, 11 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- 13) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 14) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 15) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

Zgodnie art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg.

- Lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Obszar opracowania planu znajduje się w odległości ponad 11 km od stacji kolejowej Trzemeszno, która jest zaliczona do stacji kolei metropolitalnej, trasy PKM1 Poznań Główny – Gniezno – Mogilno. Dojazd do centrum miasta Poznania linią kolejową zajmuje ok. 70 min.

- Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Układ komunikacyjny przylegający do terenów objętych planem stanowi sieć dróg publicznych o szerokościach spełniających wymogi dla prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszy i rowerowy.

- Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie sposobu zagospodarowania o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego wprowadzające nowe tereny mieszkaniowe a także regulacje i ustalenia dotyczące zabudowy przyczynią się do rozwoju przedmiotowego terenu oraz przyspieszą procesy inwestycyjne.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu jest zgodny z analizą o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.