- projekt-

Uchwała Nr ...../ 2022
Rady Miasta i Gminy Wysoka
z dnia .....2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie gruntów wsi Młotkowo, Jeziorki Kosztowskie i Wysoczka, gm. Wysoka,

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz uchwały nr XXXIV/239/2021 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla stref ograniczeń występujących w odległościach od elektrowni wiatrowych mniejszych niż dziesięciokrotność ich wysokości (zwanego planem buforowym), w obrębie gruntów wsi Młotkowo, Jeziorki Kosztowskie i Wysoczka, gm. Wysoka Rada Miasta i Gminy Wysoka uchwala co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie gruntów wsi Młotkowo, Jeziorki Kosztowskie i Wysoczka, gm. Wysoka, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Wysoka Nr XXXIII/221/2001 z dnia 13 lutego 2001 r., zmienionego uchwałą Nr XLVII/291/2010 z dnia 8 września 2010 r., uchwałą Nr XXVII/133/2016 z dnia 19 września 2016 r., oraz uchwałą ….

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.
3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:
   1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1, arkusze 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9;
   2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie gruntów wsi Młotkowo, Jeziorki Kosztowskie i Wysoczka, gm. Wysoka - stanowiące załącznik Nr 2;
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik Nr 3;
   4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie gml – stanowiący załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały składające się z części tekstowej i graficznej, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
   3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik stanowiący część graficzną niniejszej uchwały;
   4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;
   5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;
   6) symbolu przeznaczenia, zwany w dalszej części uchwały symbolem – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe albo przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
   7) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem albo symbolem i numerem;
   8) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
   9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 12^0;
   10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię przed którą nie mogą się znajdować żadne elementy budynku z wyłączeniem wysunięcia na odległość nie większą niż 2,0 m takich elementów jak: okapy, oraz schody, na odcinku nie większym niż 30% długości elewacji usytuowanej na tej linii, małej architektury, ogrodzeń, dojść i dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;

11) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowane minimum 70% głównej elewacji budynku oraz linię przed którą, na odległość nie większą niż 2,0 m, mogą być wysunięte okapy, oraz schody, na odcinku nie większym niż 30% długości elewacji usytuowanej na tej linii;
12) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej;
13) przeważającej kalenicy – należy przez to rozumieć najwyższą kalenicę budynku;
14) budynku mieszkalno - usługowym – należy przez to rozumieć budynek o maksymalnie dwóch lokalach mieszkalnych i dowolnej liczbie lokali usługowych, przy czym suma powierzchni użytkowej lokali usługowych w tym budynku nie może być większa od sumy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) obowiązujące linie zabudowy;
5) symbole przeznaczenia terenów;
6) pasy technologiczne od istniejących linii elektroenergetycznych SN;
7) kierunek przeważającej kalenicy budynku;
8) obszar ujęty w rejestrze zabytków;
9) wymiarowanie w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.
3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 19 odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

Dział II
Przeznaczenie terenów

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:
1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – RM;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – MN,
3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem – MNU;
4) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem – UKR;
5) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem – WS;
6) tereny dróg publicznych głównych, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDG;
7) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem – KDD;
8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDW.

Dział III
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-18, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.
2. W obrębie wyznaczonych planem linii zabudowy prawo lokalizacji zabudowy bezpośrednio na granicy działki.

Dział IV
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1 Na obszarze objętym planem, ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu należy realizować poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
2. Na obszarze objętym planem w ramach zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania połaci dachu w oparciu o ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz określony niniejszą uchwałą kierunek przeważającej kalenicy budynku.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami

odrębnymi.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji dotyczących recyklingu, składowania lub przetwarzania odpadów.
7. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Dział V
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują budynki ujęte w Rejestrze Zabytków.
2. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.
3. Na obszarze objętym planem, w miejscowości Jeziorki Kosztowskie, występuje fragment obszaru ujętego w Rejestrze Zabytków – w obrębie terenów RM 5.1 i MNU 5.1.
4. Na obszarze objętym planem występuje istniejąca zabudowa historyczna znajdująca się w Gminnej Ewidencji Zabytków: dom położony w obrębie terenu MNU 8.1, dom położony w obrębie terenu MNU 9.3, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
5. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:
   a) obszar ujęty w Rejestrze Zabytków ,
   b) historyczną zabudowę ujętą w Gminnej Ewidencji Zabytków,
   c) teren stanowisk archeologicznych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
6. Dla terenów położonych w obrębie obszaru ujętego w rejestrze zabytków każdą inwestycję należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.
7. Dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:
   a) obowiązek zachowania formy architektonicznej ze szczególnym uwzględnieniem kształtu i kompozycji otworów okiennych i drzwiowych, oryginalnych podziałów stolarki otworowej, charakterystycznych cech użytych materiałów wykończenia elewacji, kształtu dachu i rodzaju dachówki, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony konserwatorskiej,
   b) zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych widocznych od strony ulicy.
8. W celu ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje wymagające prac ziemnych w obrębie stanowiska archeologicznego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

Dział VI
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

Dział VII
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.
3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na cele inne niż rolne i leśne:
   1) minimalna szerokość frontu działki 22m;
   2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65^0 do 90^0;
   3) minimalne powierzchnie działek 1000m^2.
4. Dopuszcza się wydzielanie działek pod lokalizację dojść, dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej, a także w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi działkami oraz na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej - niezależnie od minimalnych powierzchni działek określonych w niniejszym planie z zachowaniem przepisów odrębnych.

Dział VIII
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.
2. Dla istniejących gazociągów należy zachować szerokość strefy kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na rysunku planu oznaczono pasy technologiczne od istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) o szerokości 6,0 m od osi tej linii w obrębie której ustala się w zakaz

lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. Na rysunku oznaczono kierunek przeważającej kalenicy mający zastosowanie do nowoprojektowanych budynków przeznaczenia podstawowego w obrębie danego terenu, dla których ustala się obowiązek kształtowania dachu z zachowaniem kierunku głównej, przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
5. Dla budynków istniejących położonych poza liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu ustala się możliwość ich remontu i przebudowy z jednoczesnym zakazem rozbudowy i nadbudowy.

Dział IX
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dział X
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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

§12. 1. Część obszaru objęta planem (arkusze 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) jest położony w obrębie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 133 „Zbiornik Międzymorenowy Młotkowo”.

2. Przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenów winien uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

Dział XI
Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów

§13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN 1.1, MN 5.1, MN 5.2, MN 5.3 i MN 7.1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla środowiska, wbudowane;
3) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
4) prawo do lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat;
5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych;
6) dla budynków mieszkalnych:
   a) dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych $25^0 – 45^0$,
   b) wysokość do okapu maksymalnie 4,0 m,
   c) wysokość do kalenicy maksymalnie 10,0 m;
7) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat:
   a) dach płaski,
   b) dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych do 45^0,
   c) maksymalna wysokość do okapu lub gzymsu - 4,0 m;
   d) maksymalna wysokość - 6,0 m;
8) maksymalną wysokość budowli 6,0 m od poziomu terenu;
9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
11) maksymalną powierzchnię zabudowy dla każdej działki budowlanej - 35%;
12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 40%;

13) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych, wiat lub w obrębie terenowych stanowisk parkingowych;
14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m^2;
15) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

§14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU 1.1, MNU 1.2, MNU 1.3, MNU 1.4, MNU 1.4, MNU 5.1, MNU 8.1, MNU 9.1, MNU 9.2 i MNU 9.3** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla środowiska, wbudowane lub wolnostojące do maksymalnie 45% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
3) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno - usługowego albo jednego wolno stojącego budynku usługowego na działce budowlanej;
4) prawo do lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat;
5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków nieobjętych ochroną konserwatorską;
6) dopuszczenie przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków objętych ochroną konserwatorską;
7) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych:
   a) dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych $25^0 – 45^0$,
   b) wysokość do okapu maksymalnie 4,0 m,
   c) wysokość do kalenicy maksymalnie 10,0 m;
8) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat:
   a) dach płaski,
   b) dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych do 45^0,
   c) maksymalna wysokość do okapu lub gzymsu - 4,0 m;
   d) maksymalna wysokość - 6,0 m;
9) maksymalną wysokość budowli 6,0 m od poziomu terenu;
10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01; rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,40; rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
12) maksymalną powierzchnię zabudowy dla każdej działki budowlanej - 40%;
13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 40%;
14) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych, wiat lub w obrębie terenowych stanowisk parkingowych na działce budowlanej, oraz minimalnie 1 stanowisko parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni usług w obrębie terenowych stanowisk parkingowych;
15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700m^2;
16) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
17) Dla inwestycji położnych w obrębie obszaru ujętego w rejestrze zabytków należy uwzględnić zapisy § 7. 1.

§15. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM 1.1, RM 1.2, RM 2.1, RM 2.2, RM 3.1, RM 4.1, RM 5.1, RM 5.2, RM 5.3, RM 5.4, RM 5.5, RM 5.6, RM 6.1, RM 8.1, RM 9.1** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
2) prawo do lokalizacji:
   a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
   b) budynków rolniczych, budowli rolniczych,
   c) budynków gospodarczych, budynków garażowych,
   d) obiektów małej architektury, altan,
   e) dojazdów i parkingów,
   f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz - wskaźników zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych,
   b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
   d) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 30%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60%;
4) w zakresie gabarytów obiektów:
a) geometrię dachu budynków: dach płaski, dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych: 20º - 45º ,
b) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – 10,0 m,
c) maksymalną wysokość budynków rolniczych – 12,0 m,
d) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
e) maksymalną wysokość budowli – 14,0 m,
f) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 2,5 m;
5) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 1 miejsca parkingowego na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej, w obrębie budynku garażowego, wiaty lub w obrębie terenowych stanowisk parkingowych;
6) Dla inwestycji położnych w obrębie obszaru ujętego w rejestrze zabytków należy uwzględnić zapisy § 7. 6.

§ 16. Dla terenu usług kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UKR 1.1** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: funkcja sakralna;
2) dopuszcza się lokalizację:
a) zieleni urządzonej,
b) obiektów małej architektury,
c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
3) gabaryty obiektów:
a) maksymalna wysokość budowli 7,0 m,
b) maksymalna wysokość obiektów malej architektury 2,0 m;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej– 35%.

§17. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS 9.1** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, budowli i urządzeń wodnych oraz budowli związanych funkcją komunikacji pieszej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
3) maksymalną wysokość budowli 2,0 m.

Dział XII
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§18.1. Układ komunikacyjny wewnętrzny na obszarze objętym planem, stanowią drogi publiczne główne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG,** droga publiczna dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD** oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW.**
2. Dla terenów dróg publicznych głównych **KDG 1 i KDG 2** przeznaczonych pod poszerzenie istniejącej drogi wojewódzkiej ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
2) prawo realizacji infrastruktury drogowej w obrębie linii rozgraniczających;
3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu drogi publicznej dojazdowej **KDD 1.1** przeznaczonego pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej oraz terenów dróg wewnętrznych **KDW 1.1, KDW 5.1, KDW 5.2, KDW 9.1 i KDW 9.2** ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających;
3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.
3. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych położnych w obrębie planu i poza jego granicami, z zachowaniem przepisów odrębnych.
4. Dla terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dla pozostałych terenów należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 10 realizowanych stanowisk postojowych.

§19. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) powiazanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;
2) prawo do rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
3) prawo do likwidacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
4) zasilanie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów lub indywidualnych zbiorników gazu;
5) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) prawo do rozbudowy, uzupełnienia i likwidacji istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
7) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów, cieków wodnych oraz do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych oraz z uwzględnieniem ewentualnego obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika wynikającego z przepisów odrębnych;
9) prawo do gromadzenia, magazynowania i wykorzystywania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych;
10) odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych;
11) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
12) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków rozsączających ścieki w grunt;
13) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
14) prawo do realizacji indywidualnych ujęć wodnych (studni) do potrzeb gospodarczych;
15) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności;
16) prawo do realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
17) maksymalna moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
18) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów;
19) obowiązek projektowania urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

Dział XIII
Ustalenia końcowe

§20. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **MN 1.1, MN 5.1, MN 5.2, MN 5.3 i MN 7.1** w wysokości 5%,
2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami **MNU 1.1, MNU 1.2, MNU 1.3, MNU 1.4, MNU 1.4, MNU 5.1, MNU 8.1, MNU 9.1, MNU 9.2 i MNU 9.3** w wysokości 5%;
3) dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

§21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wysoka.

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

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Wysoka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GRUNTÓW
WSI MŁOTKOWO, JEZIORKI KOSZTOWSKIE I WYSOCZKA, GM. WYSOKA

RYSUNEK PLANU

WIEŚ MŁOTKOWO

SKALA 1: 1000

0 10 50

ZAŁĄCZNIK NR 1, ARK.1
DO UCHWAŁY NR .../ ..... / 2022
RADY MIASTA I GMINY WYSOKA
Z DNIA ..... 2022 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
POZ. .....
Z DNIA ..... 2022 r.

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- UKR — TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KIERUNEK PRZEWAŻAJĄCEJ KALENICY BUDYNKU
- 10.0 — WYMIAROWANIE W METRACH
- PASY TECHNOLOGICZNE OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ZABUDOWA ISTNIEJĄCA
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN
- NASŁUPOWA STACJA TRANSFORMATOROWA
- KAPLICZKA, KRZYŻ PRZYDROŻNY, POMNIK
- PARKI OBJĘTE OCHRONĄ KOSERWATORSKĄ

PARK
W ZESPOLE DWORSKO FOLWARCZNYM
UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

CAŁY ARKUSZ JEST POŁOŻONY W STREFIE 10 KROTNOŚCI WYSOKOŚCI ELEKTROWNI WIATROWEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WYSOKA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

PLANOWANIE PRZESTRZENNE KONTRA, PLAC KOLEGIACKI 4/8, 61-841 POZNAŃ
MGR INŻ. ARCH. DOROTA FRYNDT - HAŁABURDZIN (upr. urb. 1608)
MGR INŻ. ARCH. PAWEŁ HAŁABURDZIN

maj 2022

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GRUNTÓW WSI MŁOTKOWO, JEZIORKI KOSZTOWSKIE I WYSOCZKA, GM. WYSOKA

RYSUNEK PLANU

WIEŚ MŁOTKOWO

2

SKALA 1: 1000

0 10 50

ZAŁĄCZNIK NR 1, ARK.2
DO UCHWAŁY NR ..../ ..... / 2022
RADY MIASTA I GMINY WYSOKA
Z DNIA ..... 2022 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
POZ. .....
Z DNIA ..... 2022 r.

CAŁY ARKUSZ JEST POŁOŻONY W STREFIE 10 KROTNOŚCI WYSOKOŚCI ELEKTROWNI WIATROWEJ

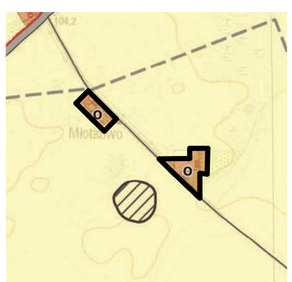
OBRĘB KIJASZKOWO

OBRĘB MŁOTKOWO

RM 2.1

RM 2.2

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYSOKA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

24
AZP 35-30/144

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- 10.0 — WYMIAROWANIE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ZABUDOWA ISTNIEJĄCA
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

PLANOWANIE PRZESTRZENNE KONTRA, PLAC KOLEGIACKI 4/8, 61-841 POZNAN

MGR INŻ. ARCH. DOROTA FRYNDT - HAŁABURDZIN (upr. urb. 1608)
MGR INŻ. ARCH. PAWEŁ HAŁABURDZIN

maj 2022

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GRUNTÓW WSI MŁOTKOWO, JEZIORKI KOSZTOWSKIE I WYSOCZKA, GM. WYSOKA

RYSUNEK PLANU

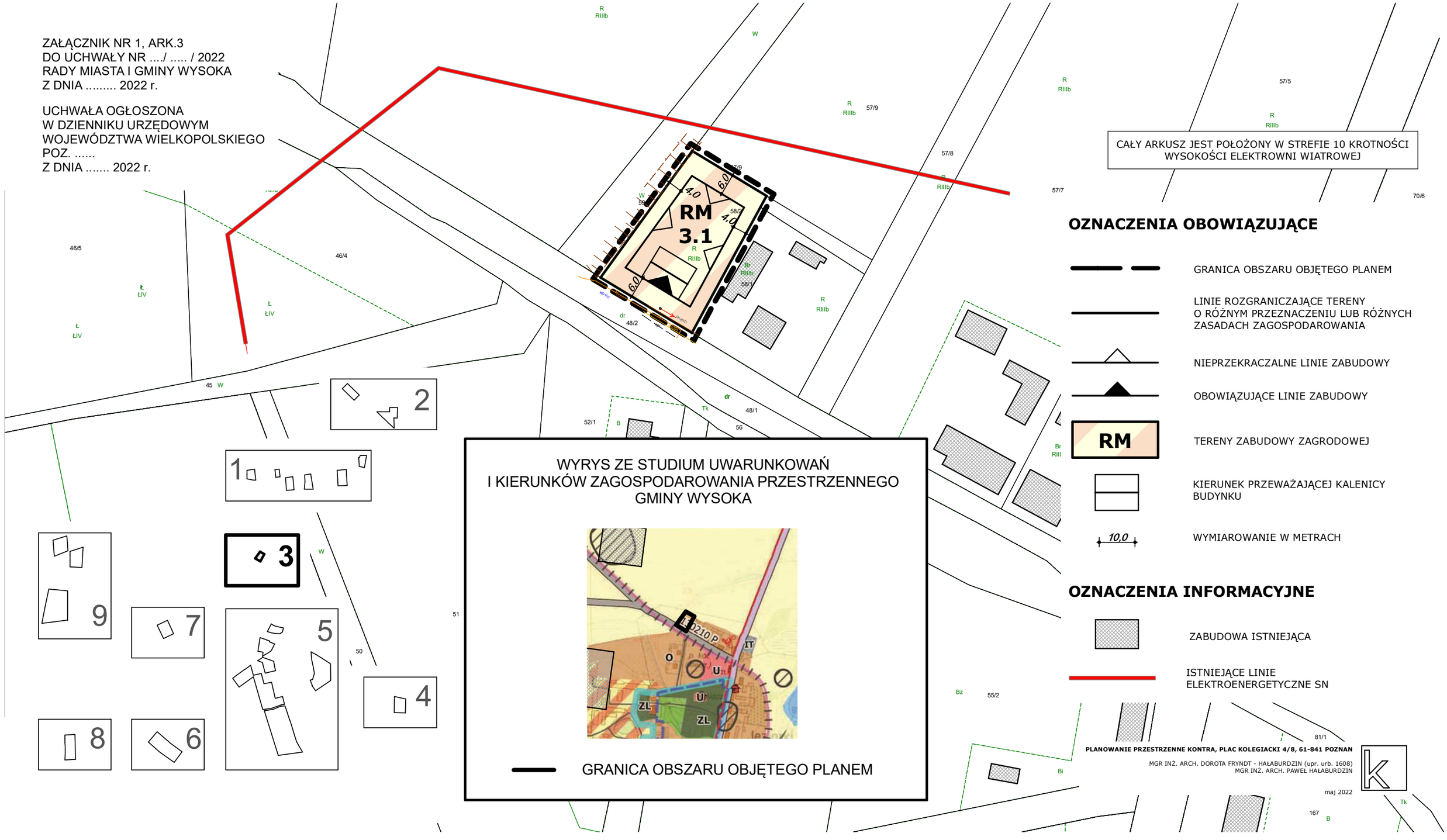
SKALA 1: 1000

0 10 50

WIEŚ JEZIORKI KOSZTOWSKIE

ZAŁĄCZNIK NR 1, ARK.3
DO UCHWAŁY NR ..../ ..... / 2022
RADY MIASTA I GMINY WYSOKA
Z DNIA ..... 2022 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
POZ. .....
Z DNIA ..... 2022 r.



CAŁY ARKUSZ JEST POŁOŻONY W STREFIE 10 KROTNOŚCI WYSOKOŚCI ELEKTROWNI WIATROWEJ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- KIERUNEK PRZEWAŻAJĄCEJ KALENICY BUDYNKU
- 10,0 — WYMIAROWANIE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ZABUDOWA ISTNIEJĄCA
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYSOKA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

PLANOWANIE PRZESTRZENNE KONTRA, PLAC KOLEGIACKI 4/8, 61-841 POZNAN
MGR INŻ. ARCH. DOROTA FRYNDT - HAŁABURDZIN (upr. urb. 1608)
MGR INŻ. ARCH. PAWEŁ HAŁABURDZIN

maj 2022

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GRUNTÓW
WSI MŁOTKOWO, JEZIORKI KOSZTOWSKIE I WYSOCZKA, GM. WYSOKA

RYSUNEK PLANU

WIEŚ JEZIORKI KOSZTOWSKIE

SKALA 1: 1000

0 10 50

ZAŁĄCZNIK NR 1, ARK.4
DO UCHWAŁY NR ..../ ..... / 2022
RADY MIASTA I GMINY WYSOKA
Z DNIA ..... 2022 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
POZ. .....
Z DNIA ..... 2022 r.

CAŁY ARKUSZ JEST POŁOŻONY W STREFIE 10 KROTNOŚCI WYSOKOŚCI ELEKTROWNI WIATROWEJ

19
AZP 36-30/137

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- KIERUNEK PRZEWAŻAJĄCEJ KALENICY BUDYNKU
- 10,0 — WYMIAROWANIE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

RM 4.1

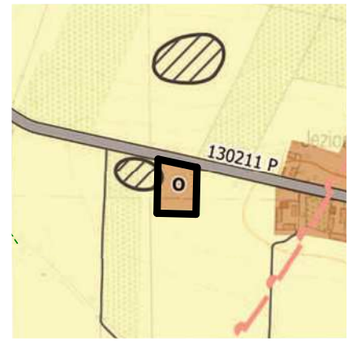
9.0
6.0
6.0
6.0

121 dr
159/2
160/1
159/2
160/2
6/1

R RIIIb
R RIVa
R RIIIa
S RIIIb

1 2 3 4 5 6 7 8 9

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYSOKA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

PLANOWANIE PRZESTRZENNE KONTRA, PLAC KOLEGIACKI 4/8, 61-841 POZNAN

MGR INŻ. ARCH. DOROTA FRYNDT - HAŁABURDZIN (upr. urb. 1608)
MGR INŻ. ARCH. PAWEŁ HAŁABURDZIN

maj 2022

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GRUNTÓW
WSI MŁOTKOWO, JEZIORKI KOSZTOWSKIE I WYSOCZKA, GM. WYSOKA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1: 1000

0 10 50

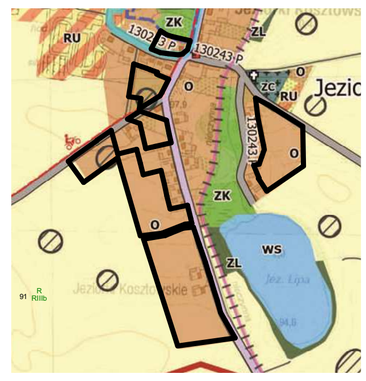
WIEŚ JEZIORKI KOSZTOWSKIE

ZAŁĄCZNIK NR 1, ARK.5
DO UCHWAŁY NR ..../ ..... / 2022
RADY MIASTA I GMINY WYSOKA
Z DNIA ..... 2022 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
POZ. .....
Z DNIA ..... 2022 r.

PARK
(WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW)
PARK I OGRODZENIE
W ZESPOLE DWORSKO FOLWARCZNYM
UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WYSOKA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

d. CMENTARZ
EWANGELICKO - AUGSBURSKI
UJĘTY W GMINNEJ
EWIDENCJI ZABYTKÓW

RM 5.1
MNU 5.1
MN 5.1
21
AZP 36-30/139
RM 5.2
RM 5.3
22
AZP 36-30/140
KDW 5.2
MN 5.3
RM 5.4
24
AZP 36-30/142
RM 5.6
KDW 5.1
RM 5.5
AZP

CAŁY ARKUSZ JEST POŁOŻONY W STREFIE 10 KROTNOŚCI
WYSOKOŚCI ELEKTROWNI WIATROWEJ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KIERUNEK PRZEWAŻAJĄCEJ KALENICY BUDYNKU
- 10,0 — WYMIAROWANIE W METRACH
- OBSZAR UJĘTY W REJESTRZE ZABYTKÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ZABUDOWA ISTNIEJĄCA
- ZASADA PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- PARKI OBJĘTE OCHRONĄ KOSERWATORSKĄ
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

PLANOWANIE PRZESTRZENNE KONTRA, PLAC KOLEGIACKI 4/8, 61-841 POZNAN
MGR INŻ. ARCH. DOROTA FRYNDT - HAŁABURDZIN (upr. urb. 1608)
MGR INŻ. ARCH. PAWEŁ HAŁABURDZIN

maj 2022

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GRUNTÓW
WSI MŁOTKOWO, JEZIORKI KOSZTOWSKIE I WYSOCZKA, GM. WYSOKA

RYSUNEK PLANU

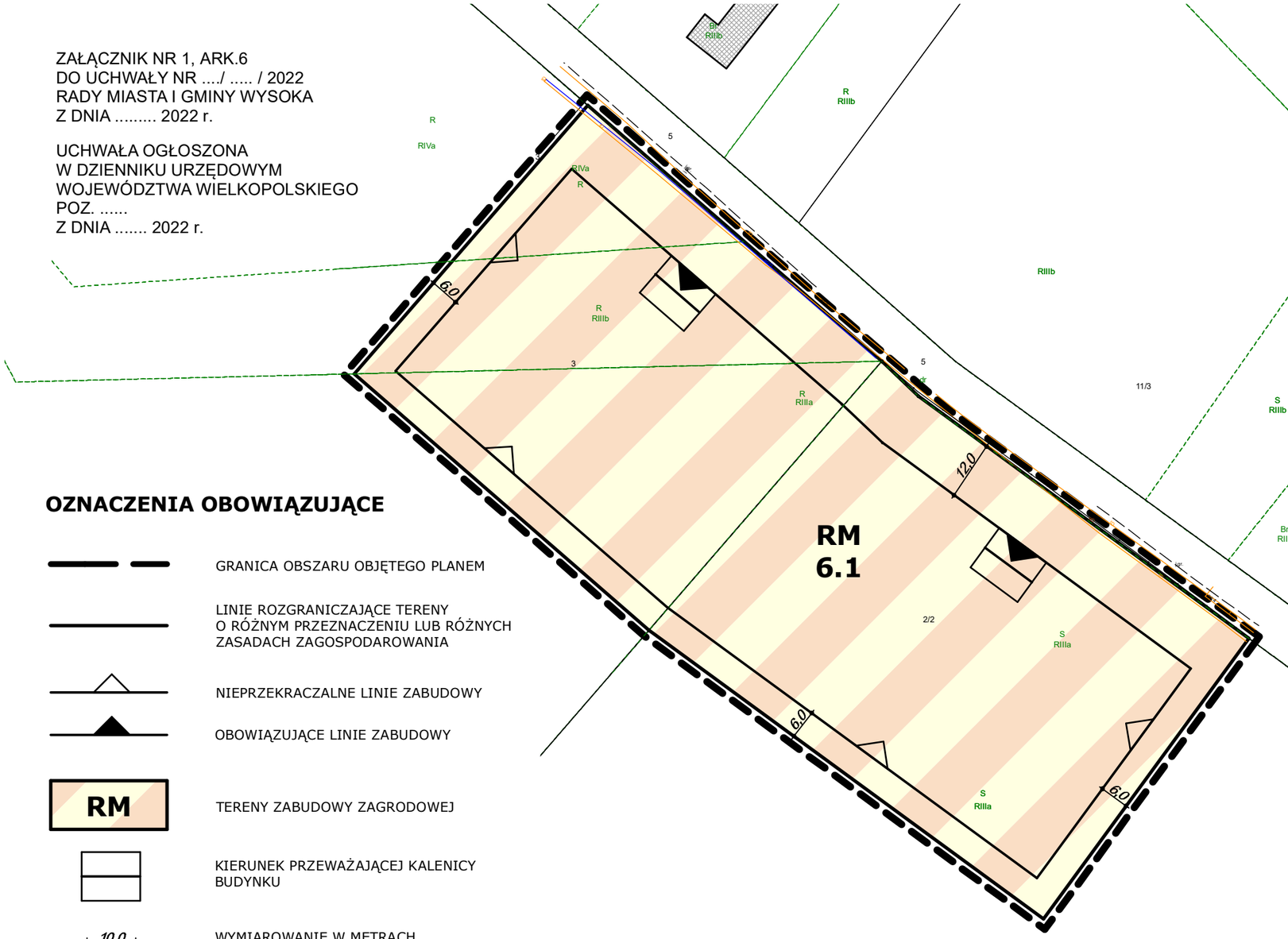
SKALA 1: 1000

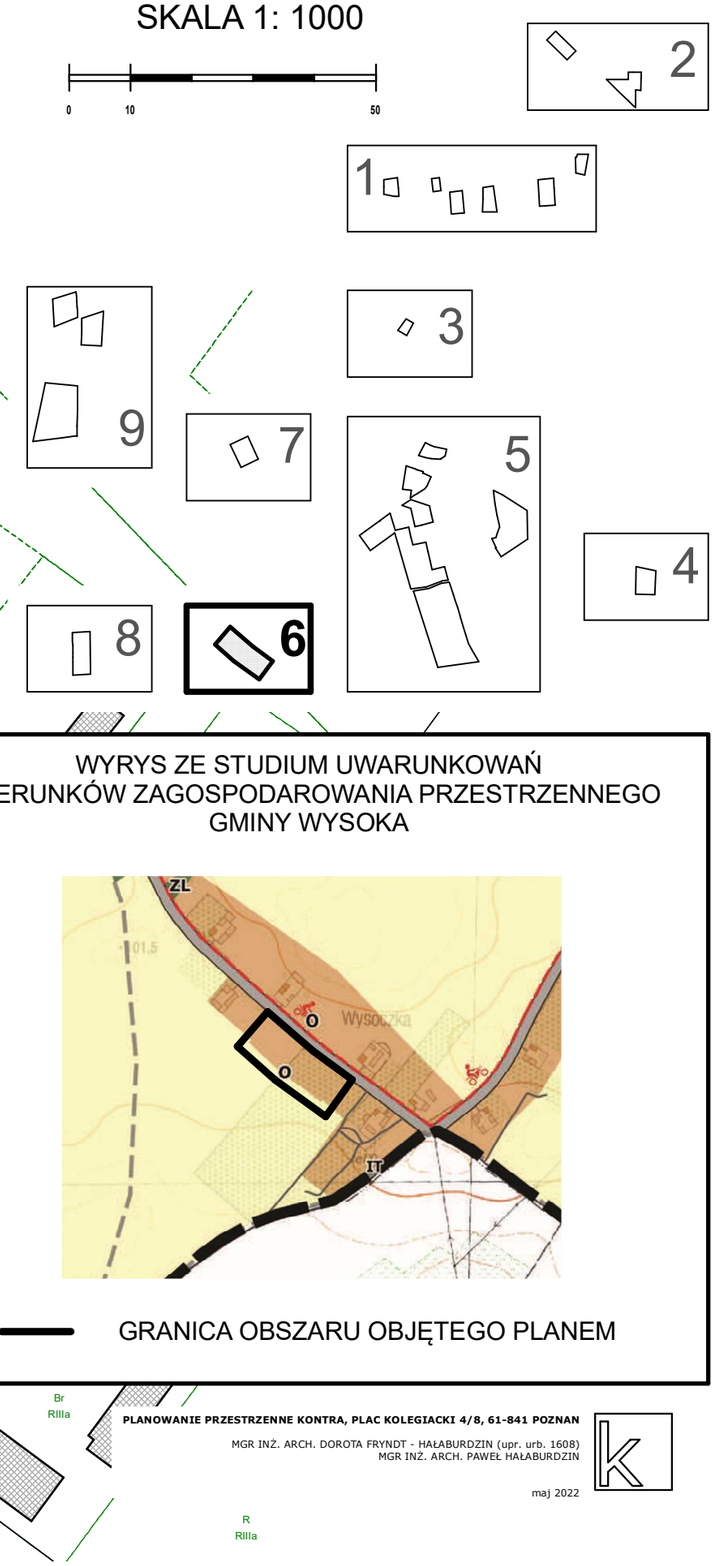
0 10 50

WIEŚ JEZIORKI KOSZTOWSKIE

ZAŁĄCZNIK NR 1, ARK.6
DO UCHWAŁY NR ..../ ..... / 2022
RADY MIASTA I GMINY WYSOKA
Z DNIA ..... 2022 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
POZ. .....
Z DNIA ..... 2022 r.





OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- KIERUNEK PRZEWAŻAJĄCEJ KALENICY BUDYNKU
- 10,0 — WYMIAROWANIE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ZABUDOWA ISTNIEJĄCA

CAŁY ARKUSZ JEST POŁOŻONY W STREFIE 10 KROTNOŚCI WYSOKOŚCI ELEKTROWNI WIATROWEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYSOKA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

PLANOWANIE PRZESTRZENNE KONTRA, PLAC KOLEGIACKI 4/8, 61-841 POZNAN

MGR INŻ. ARCH. DOROTA FRYNDT - HAŁABURDZIN (upr. urb. 1608)
MGR INŻ. ARCH. PAWEŁ HAŁABURDZIN

maj 2022

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GRUNTÓW
WSI MŁOTKOWO, JEZIORKI KOSZTOWSKIE I WYSOCZKA, GM. WYSOKA

RYSUNEK PLANU

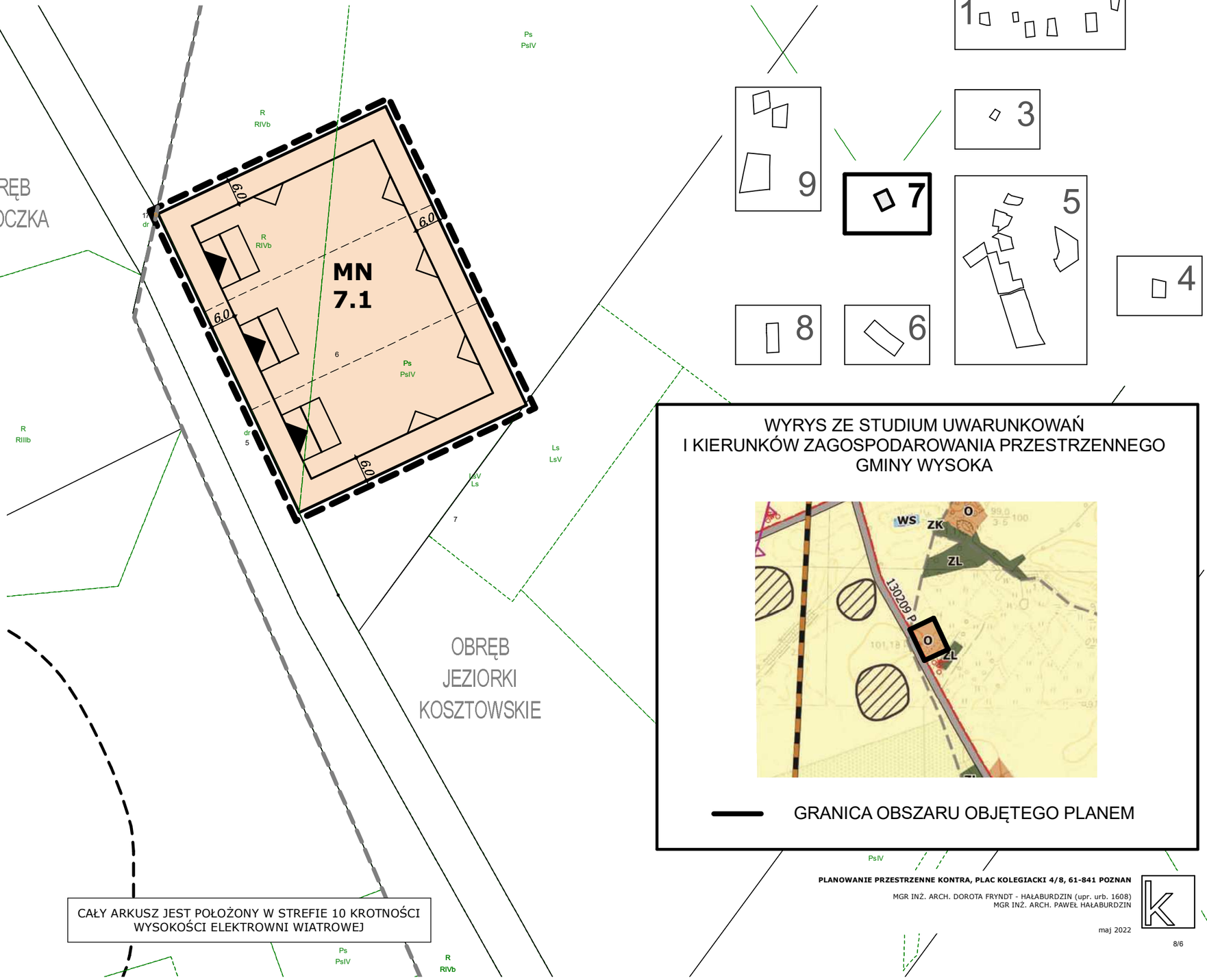
WIEŚ JEZIORKI KOSZTOWSKIE

ZAŁĄCZNIK NR 1, ARK.7
DO UCHWAŁY NR ..../ ..... / 2022
RADY MIASTA I GMINY WYSOKA
Z DNIA ..... 2022 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
POZ. .....
Z DNIA ..... 2022 r.

SKALA 1: 1000

0 10 50



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KIERUNEK PRZEWAŻAJĄCEJ KALENICY BUDYNKU
- 10,0 — WYMIAROWANIE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WYSOKA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

PLANOWANIE PRZESTRZENNE KONTRA, PLAC KOLEGIACKI 4/8, 61-841 POZNAN
MGR INŻ. ARCH. DOROTA FRYNDT - HAŁABURDZIN (upr. urb. 1608)
MGR INŻ. ARCH. PAWEŁ HAŁABURDZIN

maj 2022

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GRUNTÓW WSI MŁOTKOWO, JEZIORKI KOSZTOWSKIE I WYSOCZKA, GM. WYSOKA

RYSUNEK PLANU

WIEŚ WYSOCZKA

ZAŁĄCZNIK NR 1, ARK.8
DO UCHWAŁY NR ..../ ..... / 2022
RADY MIASTA I GMINY WYSOKA
Z DNIA ..... 2022 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
POZ. .....
Z DNIA ..... 2022 r.

CAŁY ARKUSZ JEST POŁOŻONY W STREFIE 10 KROTNOŚCI WYSOKOŚCI ELEKTROWNI WIATROWEJ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI

10,0 WYMIAROWANIE W METRACH

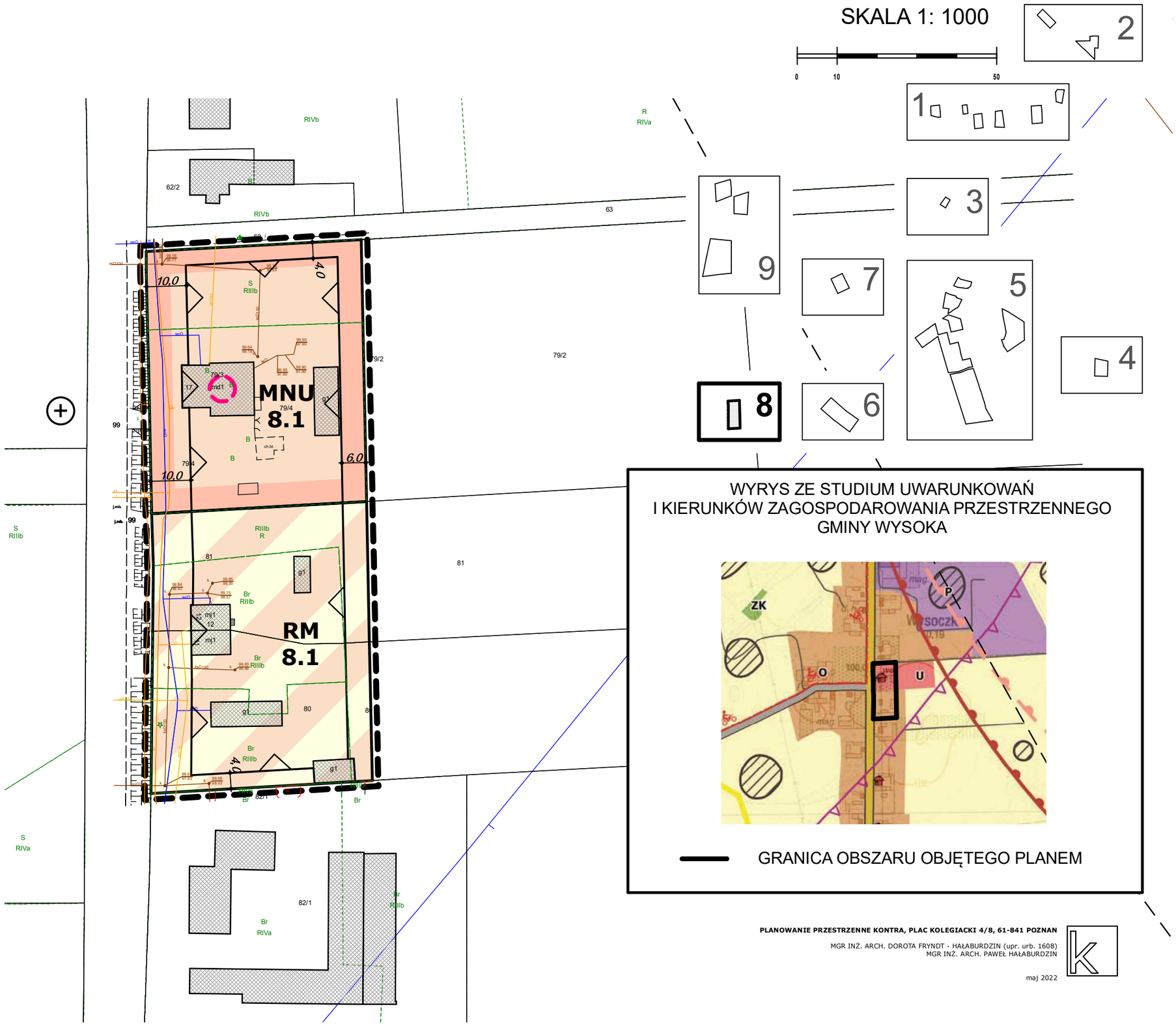
OZNACZENIA INFORMACYJNE

ZABUDOWA ISTNIEJĄCA

BUDYNKI W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

KAPLICZKA, KRZYŻ PRZYDROŻNY, POMNIK

GRANICA GZWP NR 133
ZBIORNIK MIĘDZYMORENOWY MŁOTKOWO



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYSOKA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

PLANOWANIE PRZESTRZENNE KONTRA, PLAC KOLEGIACKI 4/8, 61-841 POZNAN

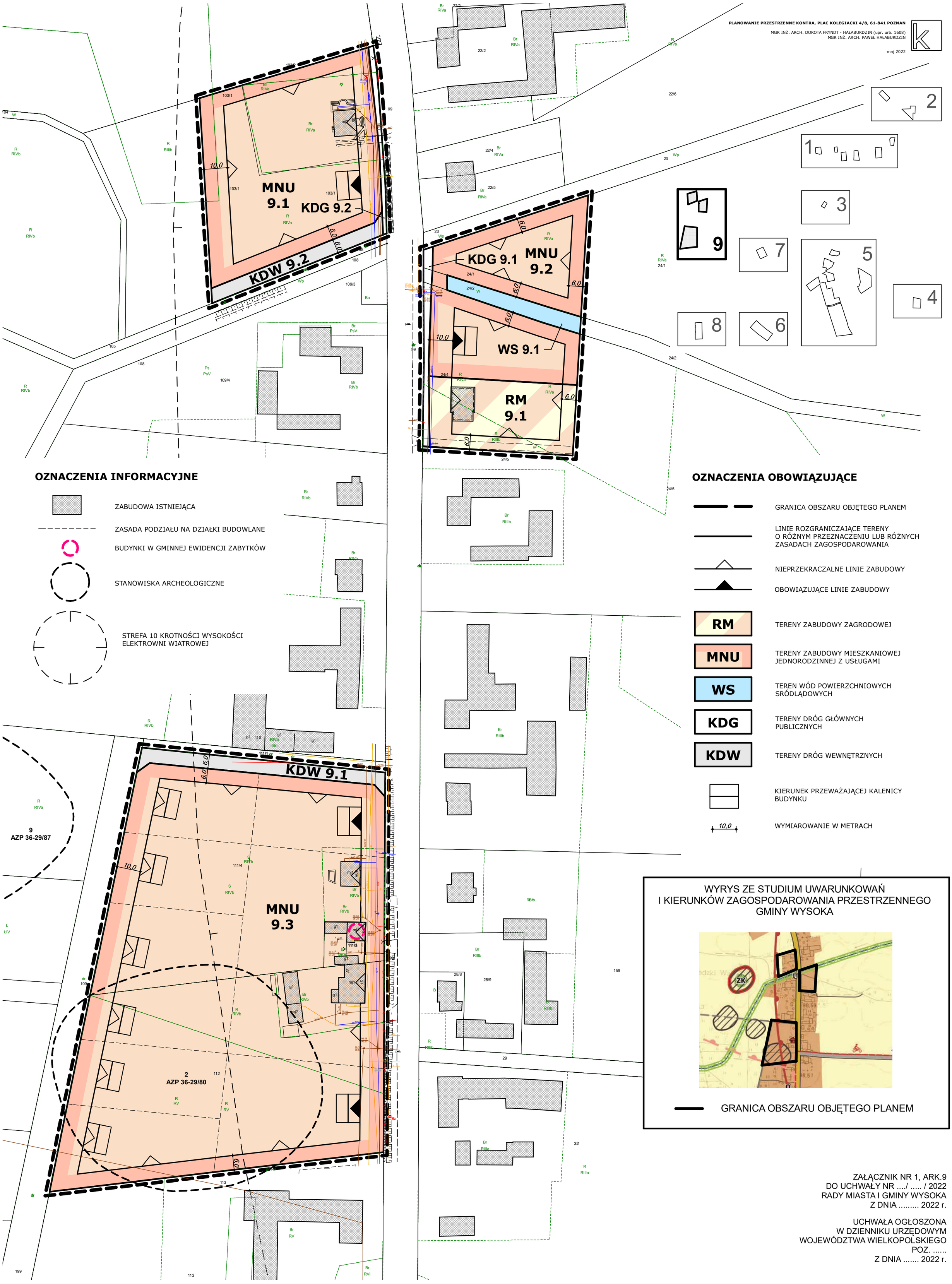
MGR INŻ. ARCH. DOROTA FRYNDT - HAŁABURDZIN (upr. urb. 1608)
MGR INŻ. ARCH. PAWEŁ HAŁABURDZIN

maj 2022

PLANOWANIE PRZESTRZENNE KONTRA, PLAC KOLEGIACKI 4/8, 61-841 POZNAN

MGR INŻ. ARCH. DOROTA FRYNDT - HAŁABURDZIN (upr. urb. 1608)
MGR INŻ. ARCH. PAWEŁ HAŁABURDZIN

maj 2022



OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ZABUDOWA ISTNIEJĄCA
- ZASADA PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- BUDYNKI W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- STREFA 10 KROTNOŚCI WYSOKOŚCI ELEKTROWNI WIATROWEJ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- **RM** — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- **MNU** — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- **WS** — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH SRÓDLĄDOWYCH
- **KDG** — TERENY DRÓG GŁÓWNYCH PUBLICZNYCH
- **KDW** — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KIERUNEK PRZEWAŻAJĄCEJ KALENICY BUDYNKU
- 10,0 — WYMIAROWANIE W METRACH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYSOKA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ZAŁĄCZNIK NR 1, ARK.9
DO UCHWAŁY NR ..../ ..... / 2022
RADY MIASTA I GMINY WYSOKA
Z DNIA ..... 2022 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
POZ. .....
Z DNIA ..... 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GRUNTÓW WSI MŁOTKOWO, JEZIORKI KOSZTOWSKIE I WYSOCZKA, GM. WYSOKA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1: 1000

0 10 50

WIEŚ WYSOCZKA

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr …../.../2022
Rady Miasta i Gminy Wysoka
z dnia …. 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wysoka
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie gruntów wsi Młotkowo, Jeziorki Kosztowskie i Wysoczka, gm. Wysoka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Rada Miasta i Gminy Wysoka:

nie rozstrzyga, o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie gruntów wsi Młotkowo, Jeziorki Kosztowskie i Wysoczka, gm. Wysoka.

UZASADNIENIE

Przedmiotowy projekt planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 maja 2022 r. do 15 czerwca 2022 r.

Dnia 1 czerwca 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 29 czerwca 2022 r.

W ustawowym terminie wniesiono / nie wniesiono żadnych uwag

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Wysoka

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr …../.../2022
Rady Miasta i Gminy Wysoka
z dnia …. 2022r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wysoka
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta i Gminy Wysoka rozstrzyga, co następuje:

§1.1 Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obrębie gruntów wsi Młotkowo, Jeziorki Kosztowskie i Wysoczka, gm. Wysoka, wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji ścieków sanitarnych.
2. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Gminy Wysoka, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne Gminy Wysoka i właściwego zakładu branżowego.
§2. Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:
1) środki własne Gminy Wysoka;
2) środki właściwego zakładu branżowego;
3) kredyty i pożyczki bankowe;
4) inne środki zewnętrzne;
5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Wysoka

UZASADNIENIE

UCHWAŁY NR … 2022
RADY MIASTA I GMINY WYSOKA
z dnia …. 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie gruntów wsi Młotkowo, Jeziorki Kosztowskie i Wysoczka, gm. Wysoka,

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XXXIV/239/2021 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla stref ograniczeń występujących w odległościach od elektrowni wiatrowych mniejszych niż dziesięciokrotność ich wysokości (zwanego planem buforowym), w obrębie gruntów wsi Młotkowo, Jeziorki Kosztowskie i Wysoczka, gm. Wysoka.

Konieczność opracowania planu wynikła z potrzeby regulacji procesów inwestycyjnych poprzez ustalenie zasad inwestowania w strefie 10 krotności wysokości od istniejących elektrowni wiatrowych w oparciu o wskazania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wysoka oraz istniejący i projektowany układ komunikacyjny.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka".

1. W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
   1) **Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań dla przedmiotowego terenu. Na podstawie analizy szerszego kontekstu istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań glebowych i przyrodniczych wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy dla których ustalono linie zabudowy oraz określono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywność zabudowy.
   2) **Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów, cieków wodnych oraz do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych oraz z uwzględnieniem ewentualnego obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika wynikającego z przepisów odrębnych; prawo gromadzenia, magazynowania i wykorzystywania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych, odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych; do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych; zakaz realizacji oczyszczalni rozsączających ścieki w grunt, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wodnych (studni) do potrzeb gospodarczych, do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności, dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, maksymalna moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi. Zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznacza się łącznie 0,2828 ha gruntów rolnych klasy III bonitacyjnej w obrębie geodezyjnym Jeziorki Kosztowskie i Wysoczka (w tym: grunty RIIIb o powierzchni 0,1728 ha

w obrębie geodezyjnym Jeziorki Kosztowskie [cz. dz. nr ewid. 155/5] i w obrębie geodezyjnym Wysoczka [cz. dz. nr ewid. 103/1] oraz grunty S-RIIIb o powierzchni 0,1100 ha w obrębie geodezyjnym Wysoczka [część dz. nr ewid. 79/4] na cele nierolnicze. Obszar ten nie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż spełnia wszystkie warunki wskazane w art. 7 ust. 2a ww. ustawy. Projektowana zmiana wpłynie pozytywnie na prowadzenie inwestycji budowlanych na częściowo już zainwestowanych terenach wiejskich, poprzez zniesienie konieczności uzyskania zgody ministra właściwego ds. rozwoju wsi na każdorazową zmianę przeznaczenia gruntów stanowiących użytki rolne klas III na cele nierolnicze i nieleśne. Zmiana ta ma na celu umożliwienie zainwestowania budowlanego w terenach zabudowanych, na których znajdują się fragmenty gruntów rolnych wyższych klas bonitacyjnych.

3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków i uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.
5) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego ewentualne straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji.
6) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej.
8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.
9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym**, **w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:
    a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
    b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
    c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
10) **Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zrealizowano poprzez organicznie obszaru potencjalnej zabudowy do terenów przyległych do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych i wewnętrznych. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.
12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego oraz ustalenie zasad zabudowy gwarantujących minimalizację uciążliwością ruchem związanym z obsługą terenów.

13) **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów już zainwestowanych z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Tego rodzaju założenia pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy mpzp jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka z 2012 roku. Rada Miasta i Gminy Wysoka nie podjęła uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka, tym niemniej przyjęto do realizacji Wieloletni Program Prac Planistycznych, zaktualizowany ostatnio w roku 2018, który stanowi podstawę do opracowania przedmiotowego planu miejscowego.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu". Projekt planu nie zakłada realizacji inwestycji obciążających budżet publiczny.

Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi. W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Wysoka zgodnie z art. 17 pkt 14 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miasta i Gminy Wysoka projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.