

- projekt -

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY WYSOKA

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wysoka w rejonie wsi Mościska, Kostrzynek, Rudna, Nowa Rudna, Stare, Gmurowo, Sędziniec, Czajcze, Kijaszkowo, Młotkowo – Jądrowo, Młotkowo, Jeziorki Kosztowskie, Wysoczka, Wysoka Wielka oraz miasta Wysoka w rejonie ulic Kościelnej, Dworcowej, Księdza Romana Budniaka, Generała Świerczewskiego, Placu Wolności, Świętego Walentego, Ogrodowej, Placu Powstańców Wielkopolskich.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), Rada Miasta i Gminy Wysoka uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wysoka w rejonie wsi Mościska, Kostrzynek, Rudna, Nowa Rudna, Stare, Gmurowo, Sędziniec, Czajcze, Kijaszkowo, Młotkowo – Jądrowo, Młotkowo, Jeziorki Kosztowskie, Wysoczka, Wysoka Wielka oraz miasta Wysoka w rejonie ulic Kościelnej, Dworcowej, Księdza Romana Budniaka, Generała Świerczewskiego, Placu Wolności, Świętego Walentego, Ogrodowej, Placu Powstańców Wielkopolskich po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń j.t. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka, uchwalonego uchwałą nr XLVII/291/2010 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 8 września 2010 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wysoka w rejonie wsi Mościska, Kostrzynek, Rudna, Nowa Rudna, Stare, Gmurowo, Sędziniec, Czajcze, Kijaszkowo, Młotkowo – Jądrowo, Młotkowo,

Jeziorki Kosztowskie, Wysoczka, Wysoka Wielka oraz miasta Wysoka w rejonie ulic Kościelnej, Dworcowej, Księdza Romana – Budniaka, Generała Świerczewskiego, Placu Wolności, Świętego Walentego, Ogrodowej, Placu Powstańców Wielkopolskich, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1.1 do 1.27 poza załącznikiem 1.20, który opracowany został w skali 1: 2000;

- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wysoka o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wysoka 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 do niniejszej uchwały.
3. Wprowadzone oznaczenia cyfrowe i literowe w przeznaczeniu terenów oznaczają kolejno:
- 1) numer rysunku planu;
 - 2) funkcję terenu;
 - 3) numer funkcji terenu, jeżeli występuje więcej niż jedna w obrębie jednego rysunku.
4. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, w przebiegu której musi znajdować się przynajmniej 70 % długości ściany frontowej budynku, przy dopuszczeniu wysunięcia lub wycofania pozostałych 30% długości ściany frontowej na odległość nie większą niż 2 m;
- 3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 1.MN4, 1.MN5, 1.MN6, 1.MN7, 6.MN1, 6.MN2, 6.MN3, 6.MN4, 6.MN5, 14.MN, 16.MN, 17.MN1, 17.MN2, 19.MN, 21.MN1, 21.MN2, 21.MN3, 21.MN4, 23.MN, 26.MN, 27.MN1, 27.MN2 i 27.MN3;**

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **5.MW1, 5.MW2, 5.MW3, 5.MW4, 6.MW1, 6.MW2, 6.MW3, 6.MW4, 15.MW, 16.MW, 18.MW, 22.MW i 27.MW;**
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1.U1, 1.U2, 3.U1, 3.U2, 12.U, 13.U1, 13.U2, 17.U, 22.U, 23.U, 24.U, 27.U1 i 27.U2;**
- 4) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem **17.UK;**
- 5) tereny usług turystyki, oznaczone symbolami: **6.UT i 11.UT;**
- 6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **7.US, 10.US i 17.US;**
- 7) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1.RM1 i 1.RM2;**
- 8) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczony symbolem: **15.RU;**
- 9) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1.R1, 1.R2, 5.R1, 5R.2, 7.R, 8.R, 14.R1, 14.R2, 14.R3, 16.R i 17.R;**
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1.WS, 3.WS, 11.WS i 19.WS;**
- 11) tereny zieleni, oznaczone symbolami: **5.Z, 19.Z1 i 19.Z2;**
- 12) tereny zieleni urządzonej, parkowej, oznaczone symbolami **16.ZP i 17.ZP;**
- 13) teren cmentarza, oznaczony symbolem: **25.ZC;**
- 14) teren lasu, oznaczony symbolem: **1.ZL , 9.ZL, 11.ZL1 i 11.ZL2;**
- 15) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: **1.IT;**
- 16) tereny infrastruktury technicznej - energetyki, oznaczone symbolami: **18.E i 19.E;**
- 17) tereny infrastruktury technicznej - wodociągów, oznaczone symbolami: **2.W, 4.W, 9.W, 10.W i 16.W;**
- 18) teren infrastruktury technicznej - gazownictwo, oznaczony symbolem: **8.G;**
- 19) tereny parkingów i garaży, oznaczone symbolami: **5.KP1, 5.KP2 i 27.KP;**
- 20) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami: **1.KDWX1, 1.KDWX2, 1.KDWX3, 1.KDWX4 i 17.KDWX;**
- 21) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1.KDW1, 1.KDW2, 1.KDW3, 2.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW1, 6.KDW2, 6.KDW3, 14.KDW1, 14.KDW2, 16.KDW1, 16.KDW2, 17.KDW1, 17.KDW2, 17.KDW3, 21.KDW1 i 21.KDW2;**
- 22) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **19.KD-D i 27.KD-D;**

- 23) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **6.KD-L1**; **6.KD-L2** i **20.KD-L**.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 2) dopuszczenie:
 - a) dowolnych kątów nachylenia połaci dachowych oraz materiałów pokrycia dachu w przypadku lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
 - b) lokalizowania budynków i budowli o określonych w planie parametrach na granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od działek sąsiednich, zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizowania obiektów budowlanych i urządzeń dotyczących sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach z wyłączeniem lasów z uwzględnieniem § 27 ust. 3,
 - d) lokalizowania dojazdów wewnątrz posesji, placów manewrowych, miejsc postojowych,
 - e) lokalizowania obiektów małej architektury oraz elementów systemu informacji,
 - f) lokalizowania urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamowej do 4 m² w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie, przy czym od strony dróg publicznych, należy zachować warunki odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni tych dróg, określone w przepisach szczególnych dla dróg publicznych,
 - g) użytkowania terenów na sposób dotychczasowy.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) w zbiorowe zaopatrzenie w wodę przy dopuszczeniu lokalnego zaopatrzenia w wodę ze studni,
 - b) docelowo w zbiorowy odbiór ścieków bytowych przy dopuszczeniu do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach na ścieki;
- 2) zapewnienie ochrony wód zgodnie z przepisami Prawa wodnego;

- 3) ochronę ziemi przez zorganizowany, selektywny system odbioru odpadów zgodnie z przepisami o odpadach i o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 4) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym przez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych emitujących pola elektromagnetyczne przekraczające poziomy dopuszczalne dla miejsc dostępnych dla ludności oraz dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 5) ochronę powietrza przed emisją zanieczyszczeń przez zastosowanie do ogrzewania budynków paliw o niskiej emisji zanieczyszczeń, w tym źródeł odnawialnej energii, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska i prawa miejscowego;
- 6) zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 1.MN4, 1.MN5, 1.MN6, 1.MN7, 6.MN1, 6.MN2, 6.MN3, 6.MN4, 6.MN5, 14.MN, 16.MN, 17.MN1, 17.MN2, 19.MN, 21.MN1, 21.MN2, 21.MN3, 21.MN4, 23.MN, 26.MN, 27.MN1, 27.MN2 i 27.MN3** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **5.MW1, 5.MW2, 5.MW3, 5.MW4, 6.MW1, 6.MW2, 6.MW3, 6.MW4, 15.MW, 16.MW, 18.MW, 22.MW i 27.MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) **27.U2** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - d) **6.UT i 11.UT** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) **7.US, 10.US i 17.US** jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych,
 - f) **1.RM1 i 1.RM2** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - g) **13.U1** jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 7) kształtowanie terenów zieleni przez ustalenie wymaganego min. wskaźnika terenu powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na terenie przeznaczonym pod zabudowę;
- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej A i B, dla których należy zachować zgodność zapisów dotyczących Ochrony Zabytków i strefy ochrony konserwatorskiej zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Wysoka;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) dla stanowisk archeologicznych i stref stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską - zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) strefę ochrony konserwatorskiej wraz z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków dla której obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - a) zespołu dworskiego w Mościskach,
 - na terenie, którego znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, tj. park (nr rej. A-398 z 7.05.1981) i dwór (nr rej. A-547 z 20.07.1981),
 - dla dworu ustala się nakaz zachowania jego gabarytów, odtworzenia historycznej formy dachu dwuspadowego krytego dachówką ceramiczną, ceglanych elewacji wraz z tynkowanymi opaskami okiennymi wraz z krzyżowymi podziałami w stolarkach okiennych,
 - na terenie parku ustala się ochronę istniejącego drzewostanu,
 - b) parku dworskiego w Jeziorkach Kosztowskich (nr rej. A-397 z 27.05.1981);
- 5) dla obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków przy ul. Pl. Wolności 7, 9 i 10 (oznaczonych w planie symbolem 22.MW) oraz budynku szkoły w Czajczu (oznaczonego w planie symbolem 13.U1) oraz objętych ochroną na podstawie ustaleń planu miejscowego ustala się:
 - a) utrzymanie wysokości budynków, w tym zachowanie kompozycji elewacji frontowej, rytmu usytuowanie okien,
 - b) przy wymianie stolarki odtworzenie jej charakterystycznych cech (szerokości, wysokości, krzyżowych podziałów, detali),
 - c) zakaz zmiany geometrii dachu stromego dwuspadowego, w tym kąta nachylenia połaci dachowych,
 - d) przy rozbudowie obiektu zabytkowego zachowanie jego wysokości, kąta nachylenia połaci dachowych i wysokości usytuowania kalenicy;

- 6) dla obiektu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków – cmentarz katolicki (oznaczony w planie symbolem 25.ZC) oraz objętego ochroną na podstawie planu miejscowego ustala się zachowanie istniejącego rozplanowania alei cmentarnych i zieleni;
- 7) dla obiektu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków – kaplica grobowa Beutnerów (oznaczony w planie symbolem 17.UK) oraz objętych ochroną na podstawie planu miejscowego ustala się zachowanie istniejącej kaplicy grobowej z prawem remontu i odbudowy;
- 8) na obszarze objętym planem znajdują się ponadto obiekty ujęte w Ewidencji Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
 - a) wieś Kostrzynek – Zespół Dworsko – Parkowo – Folwarczny, dla którego ustala się zachowania historycznego układu przestrzennego zespołu,
 - b) wieś Mościska – Zespół Dworsko – Parkowo – Folwarczny, dla którego ustala się zachowania historycznego układu przestrzennego zespołu,
 - c) wieś Czajcze – Szkoła, dla której obowiązują ustalenia pkt 5 niniejszego paragrafu.

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

§ 8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 1.MN4, 1.MN5, 1.MN6, 1.MN7, 6.MN1, 6.MN2, 6.MN3, 6.MN4, 16.MN, 17.MN1, 17.MN2, 19.MN, 21.MN1, 21.MN2, 21.MN3, 21.MN4, 27.MN1, 27.MN2 i 27.MN3** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, przy uwzględnieniu § 6 pkt 4 z możliwością przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy w gabarytach jak dla nowej zabudowy;
- 2) lokalizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczo – garażowych;
- 3) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej za wyjątkiem terenu 21.MN4 gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych;
- 4) lokalizację nie więcej niż dwóch budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących lub stanowiących jedną bryłę z budynkiem mieszkalnym na każdej działce budowlanej,
- 5) wysokość budynków:

- a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 4,5 m do okapu oraz nie większą niż 9 m do głównej kalenicy i do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
- b) dla budynków gospodarczo - garażowych nie większą niż 3 m do okapu oraz nie większą niż 7 m do głównej kalenicy i 1 kondygnacja nadziemna,
- 6) dachy o kącie pochylenia połaci od 30⁰ do 48⁰ dwuspadowe, z dopuszczeniem dachów wielospadowych, dla terenów 1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 1.MN4, 1.MN5, 1.MN6, 1.MN7, 17.MN2, 19.MN, 27.MN1, 27.MN2 i 27.MN3;
- 7) dla terenu 21.MN2 dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;
- 10) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 11) na terenie 19.MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo – garażowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla terenów 16.MN i 17.MN2 dopuszczenie lokalizowania usług w parterach budynków mieszkalnych.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **6.MN5**, **14.MN**, **23.MN** i **26.MN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy w gabarytach jak dla nowej zabudowy,
- 2) lokalizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczo-garażowych,
- 3) wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 4,5 m do okapu oraz nie większą niż 9 m do głównej kalenicy i do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych nie większą niż 3 m do okapu oraz nie większą niż 7 m do głównej kalenicy i 1 kondygnacja nadziemna,
- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 48° z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,5;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) dla terenu 23.MN dopuszcza się lokalizowanie usług w parterze budynku mieszkalnego oraz przebudowę ze zmianą sposobu użytkowania budynków niemieszkalnych w ramach obsługi funkcji usługowej.

§ 10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **15.MW**, **16.MW** i **18.MW** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy w gabarytach jak dla nowej zabudowy;
- 2) lokalizację nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i gospodarczo-garażowych;
- 3) wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych nie większą niż 14 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu i do 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych nie większą niż 3 m do okapu oraz nie większą niż 7 m do głównej kalenicy i 1 kondygnacja nadziemna;
- 4) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 48° z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) powierzchnię zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20 % powierzchni działki budowlanej.

§ 11. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem: **22.MW**, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy przy uwzględnieniu zapisów § 6 pkt 5, z możliwością przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy w gabarytach jak dla nowej zabudowy;
- 2) lokalizację nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług w parterach budynków;
- 4) wysokość budynków:

- a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 14 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu i do 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych nie większą niż 3 m do okapu oraz nie większą niż 7 m do głównej kalenicy i 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 45° z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków gospodarczo - garażowych;
 - 6) powierzchnię zabudowy do 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,4;
 - 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10 % powierzchni działki budowlanej.

§ 12. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem **5.MW1** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy w gabarytach jak dla nowej zabudowy;
- 2) lokalizację nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług w parterach budynków;
- 4) wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 12 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu i do 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych nie większą niż 3 m do okapu oraz nie większą niż 7 m do głównej kalenicy i 1 kondygnacja nadziemna,
- 5) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 48°, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków gospodarczo - garażowych;
- 6) powierzchnię zabudowy do 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej.

§ 13. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **5.MW3**, **6.MW2** i **6.MW3** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy w gabarytach jak dla nowej zabudowy;

- 2) lokalizację nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i gospodarczo-garażowych;
- 3) wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 9 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu i do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych nie większą niż 3 m do okapu oraz nie większą niż 7 m do głównej kalenicy i 1 kondygnacja nadziemna;
- 4) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 48°, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków gospodarczo - garażowych;
- 5) powierzchnię zabudowy do 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji usług w parterach budynków.

§ 14. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **5.MW2**, **5.MW4**, **6.MW1**, **6.MW4** i **27.MW** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy w gabarytach jak dla nowej zabudowy;
- 2) lokalizację nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i gospodarczo-garażowych;
- 3) wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 9 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu i do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych nie większą niż 3 m do okapu oraz nie większą niż 7 m do głównej kalenicy i 1 kondygnacja nadziemna;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejących dachów płaskich z możliwością przebudowy na dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 48°;
- 5) dla nowych budynków dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 48°;
- 6) powierzchnię zabudowy do 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

- 9) dopuszczenie lokalizacji usług w parterach budynków.

§ 15. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1.U1, 1.U2, 13.U1, 17.U, 22.U, 24.U i 27.U1**; ustala się:

- 1) dopuszczenie zachowania istniejących budynków, ich przebudowę oraz rozbudowę, nadbudowę w gabarytach jak dla nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 6 pkt 5
- 2) budowę nowych budynków usługowych o następujących parametrach:
 - a) wysokość budynków do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu:
 - dla budynków usługowych nie większa niż 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 48°;
- 3) powierzchnię zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) dostęp do działek położonych w obrębie terenu 22.U bezpośrednio z drogi wojewódzkiej znajdującej się poza opracowaniem planu, z zastrzeżeniem § 40.

§ 16. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **3.U1, 3.U2, 12.U, 13.U2, 23.U i 27.U2** ustala się:

- 1) dopuszczenie zachowania istniejących budynków, ich przebudowę oraz rozbudowę, nadbudowę w gabarytach jak dla nowej zabudowy,
- 2) budowę nowych budynków o następujących parametrach:
 - a) wysokość budynków usługowych do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu nie większa niż 14 m i 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 48° z dopuszczeniem dachów wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 48° oraz dachów płaskich;
- 3) wysokość budowli nie większą niż 18 m;
- 4) powierzchnię zabudowy do 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 3;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 1 % powierzchni działki budowlanej;

7) dopuszczenie lokalizacji mieszkań w obrębie terenu **27.U2** jako funkcji uzupełniającej na nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku lub lokalizacji mieszkań na całej powierzchni kondygnacji nadziemnych innych niż parter.

§ 17. Na terenach usług turystyki, oznaczonych symbolami: **6.UT** i **11.UT** ustala się:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu związane z usługami turystyki, przy uwzględnieniu § 6 pkt 4;
- 2) budowę i przebudowę budynków usługowych z dopuszczeniem zachowania istniejących budynków mieszkalnych, ich przebudowę oraz odbudowę, rozbudowę i nadbudowę o następujących parametrach:
 - a) dla budynków usługowych:
 - wysokość nie większa niż 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 48° z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - b) dla budynków mieszkalnych:
 - wysokość nie większa niż 9 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu i do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 48° z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych:
 - wysokość nie większą niż 3 m do okapu oraz nie większą niż 7 m do głównej kalenicy i 1 kondygnacja nadziemna,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 48° z dopuszczeniem dachów płaskich,
- 3) wysokość budowli nie większą niż 18 m;
- 4) powierzchnię zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) dopuszczenie realizacji usług opiekuńczych i rehabilitacyjnych.

§ 18. Na terenach usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami: **7.US**, **10.US**, i **17.US** ustala się:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu związane z usługami sportu i rekreacji;
- 2) budowę nowych budynków o następujących parametrach:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich oraz innych form dachu;
- 3) wysokość budowli nie większą niż 18 m;
- 4) powierzchnię zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20 % powierzchni działki budowlanej.

§ 19. Na terenie usług kultu religijnego **17.UK** ustala się:

- 1) zachowanie i rewaloryzację istniejącej zabytkowej kaplicy, przy uwzględnieniu § 6 pkt 7;
- 2) powierzchnię zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20 % powierzchni działki budowlanej.

§ 20. Na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami **1.RM1** i **1.RM2** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy w gabarytach jak dla nowej zabudowy;
- 2) dopuszczenie budowy nowych budynków o następujących parametrach:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich,
- 3) wysokość budowli nie większą niż 18 m;
- 4) powierzchnię zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20 % powierzchni działki budowlanej.

§ 21. Na terenie obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, oznaczonym symbolem **15.RU** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy w gabarytach jak dla nowej zabudowy;

- 2) dopuszczenie budowy nowych budynków o następujących parametrach:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich oraz innych form dachu,
- 3) powierzchnię zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20 % powierzchni działki budowlanej.

§ 22. Na terenach rolniczych, oznaczonych symbolami **1.R1**, **1.R2**, **5.R1**, **5.R2**, **7.R**, **8.R**, **14.R1**, **14.R2**, **14.R3**, **16.R** i **17.R**: ustala się zachowanie rolniczego sposobu zagospodarowania.

§ 23. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **1.WS**, **3.WS**, **11.WS** i **19.WS** ustala się zachowanie istniejących cieków wodnych oraz możliwość ich przebudowy i utrzymania, zgodnie z Prawem wodnym.

§ 24. Na terenach zieleni, oznaczonych symbolami **5.Z**, **19.Z1** i **19.Z2** ustala się przeznaczenie związane z zielenią.

§ 25. Na terenach zieleni urządzonej, parkowej, oznaczonych symbolami **16.ZP** i **17.ZP** ustala się przeznaczenie związane z zielenią urządzoną, parkową, przy uwzględnieniu § 6 pkt 4.

§ 26. Na terenie cmentarza, oznaczonego symbolem **25.ZC** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie oraz przy uwzględnieniu § 6 pkt 6;
- 2) dopuszczenie remontu, przebudowy ze zmianą sposobu użytkowania na funkcje o których mowa w ustawie o cmentarzach i chowaniu zmarłych, rozbudowy lub odbudowy istniejących budynków lub budowli;
- 3) dopuszczenie budowy budynków i budowli o następujących parametrach:
 - a) wysokość nie większa niż 7 m i 1 kondygnacja nadziemna oraz podziemna,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 48°;

- 4) powierzchnię zabudowy do 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20 % powierzchni terenu.

§ 27. Na terenie lasu, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.ZL, 9.ZL, 11.ZL1 i 11.ZL2** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni leśnej;
- 2) dopuszczenie dolesień;
- 3) zachowanie i sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie wymagającej ustalenie innego niż leśny sposobu zagospodarowania.

§ 28. Na terenach, oznaczonych symbolami **18.E i 19.E** ustala się lokalizację infrastruktury technicznej - energetyki i budynków związanych z funkcją terenu:

- 1) wysokość nie większa niż 5 m;
- 2) dach płaski lub o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 3) powierzchnię zabudowy do 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6.

§ 29. Na terenach, oznaczonych symbolami **2.W, 4.W, 9.W, 10.W i 16.W** ustala się lokalizację infrastruktury technicznej – wodociągów i budynków związanych z funkcją terenu:

- 1) dla terenu **2.W** położonego w Starem ujęcie wody;
- 2) dla terenu **4.W** położonego w Gmurowie ujęcie wody i stacja uzdatniania wody;
- 3) dla terenu **9.W** położonego w Rudnej zbiorniki retencyjne;
- 4) dla terenu **10.W** położonego w Nowej Rudnej ujęcie wody i hydrofornia;
- 5) dla terenu **16.W** położonego w Młotkowie ujęcie wody i hydrofornię;
- 6) dla budynków ustala się:
 - a) wysokość nie większa niż 5 m,
 - b) dach płaski lub o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) dla budowli ustala się wysokość nie większą niż 8 m;
- 8) powierzchnię zabudowy do 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6.

§ 30. Na terenie, oznaczonym symbolem **1.IT** ustala się lokalizację infrastruktury technicznej i budynków związanych z infrastrukturą techniczną o parametrach:

- 1) dla budynków ustala się:
 - a) wysokość nie większa niż 5 m,
 - b) dach płaski lub o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 2) dla budowli ustala się wysokość nie większą niż 8 m;
- 3) powierzchnię zabudowy do 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6.

§ 31. Na terenie, oznaczonym symbolem **8.G** ustala się lokalizację infrastruktury technicznej - gazownictwo i budynków związanych z funkcją terenu:

- 1) wysokość nie większa niż 5 m;
- 2) dach płaski lub o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 3) powierzchnię zabudowy do 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6.

§ 32. Na terenach parkingów i garaży, oznaczonych symbolami **5.KP1**, **5.KP2** i **27.KP** ustala się:

- 1) zagospodarowanie związane z parkingiem i budynkami garażowymi;
- 2) budowa budynków garażowych o następujących parametrach: wysokość budynków nie większa niż 4 m i do 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- 3) powierzchnię zabudowy do 60 % powierzchni działki budowlanej dla terenów 5.KP1 i 5.KP2;
- 4) powierzchnię zabudowy do 100 % powierzchni działki budowlanej dla terenu 27.KP;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5;
- 6) dla 27.KP dopuszcza się lokalizację budynku garażowego szeregowego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. Na terenach ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych symbolami: **1.KDWX1**, **1.KDWX2**, **1.KDWX3**, **1.KDWX4** i **17.KDWX** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie ciągów pieszo-rowerowych oraz elementów drogowej infrastruktury technicznej.

§ 34. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1.KDW1, 1.KDW2, 1.KDW3, 2.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW1, 6.KDW2, 6.KDW3, 14.KDW1, 14.KDW2, 16.KDW1, 16.KDW2, 17.KDW1, 17.KDW2, 17.KDW3, 21.KDW1 i 21.KDW2** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie ulic, pieszojezdni oraz elementów drogowej infrastruktury technicznej.

§ 35. Na terenach dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **19.KD-D i 27.KD-D** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budowę dróg zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

§ 36. Na terenach dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: **6.KD-L1; 6.KD-L2 i 20.KD-L** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budowę dróg zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

§ 37. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 38. Ustala się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż:

- 1) dla terenów MN 500 m²;
- 2) dla terenów MW 300 m²;
- 3) dla terenu UT 1000 m² ;
- 4) dla terenu US 800 m²;
- 5) dla terenu U 500 m²;
- 6) dla terenów RM 2000 m²;
- 7) dla terenu RU 1000 m².

§ 39. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej lub równej 50 m n.p.t.;

- 2) do czasu skablowania elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15kV nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości 5 m od osi linii w obie strony, przy jednoczesnym dopuszczeniu zmniejszeniu tej odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 40. Dostęp do działek budowlanych z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z ustaleniami planu oraz z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się poza obszarem opracowania planu, z uwzględnieniem przepisów szczególnych dla dróg publicznych.

§ 41. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się lokalizację stanowisk postojowych, w obrębie działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż :

- 1) dla terenów MN – 2 stanowiska postojowe na jedno mieszkanie;
 - 2) dla terenów MW – 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie oraz dodatkowo, w przypadku usług – 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni usług;
 - 3) dla terenów U – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) dla terenów UT – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) dla terenów US – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 6) dla terenów UK – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 7) dla terenów RM – 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie;
 - 8) dla terenu RU – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 9) dla terenów W – 1 stanowisko postojowe dla każdego z terenów.
2. Należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 42. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się lokalizacji skrzynek infrastruktury technicznej, w trójkątach widoczności na włączeniach do dróg publicznych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii;
- 4) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;

- 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej przy dopuszczeniu lokalnego zaopatrzenia w wodę ze studni;
- 7) skanalizowanie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnych nieruchomości;
- 8) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej lub w przypadku jej braku do zbiorników bezodpływowych;
- 9) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z ustawą o odpadach oraz ustawą o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

§ 43. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 44. Ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 45. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wysoka.

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