**UCHWAŁA NR XL/391/2021**
**RADY MIEJSKIEJ W WYRZYSKU**

z dnia 8 października 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Anusin – Kosztowo – Stefanowo – Polanowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) Rada Miejska w Wyrzysku uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Anusin – Kosztowo – Stefanowo – Polanowo po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyrzysk, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem", zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Anusin – Kosztowo – Stefanowo – Polanowo" w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wyrzysku w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

1) **budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;

2) **budynku usługowym** - należy przez to rozumieć budynek niemieszkalny niebędący budynkiem produkcyjnym, w tym w szczególności budynek handlu, budynek biurowy, warsztat rzemieślniczy;

3) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;

4) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

6) **sieciach infrastruktury technicznej** - rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ropociągowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;

7) **terenie** - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym lub symbolem literowym.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**;

2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku symbolami: **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM**, **5RM**, **6RM**, **7RM**, **8RM**, **9RM**, **10RM**, **11RM**, **12RM**, **13RM**, **14RM**, **15RM**, **16RM**, **17RM**;

3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczone na rysunku symbolami: **1RM/RU**, **2RM/RU**;

4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolami: **1R**, **2R**, **3R**, **4R**, **5R**, **6R**, **7R**, **8R**, **9R**, **10R**, **11R**;

5) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**;

6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolami: **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS**, **7WS**, **8WS**;

7) teren drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczony na rysunku symbolem **KD-S**;

8) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku symbolem **KD-G**;

9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku symbolami: **1KD-L, 2KD-L**, **3KD-L**, **4KD-L**;

10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**;

11) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku symbolem **K**.

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

1) zakaz oświetlania obiektów w sposób powodujący oślepianie uczestników ruchu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczają maksymalny zasięg lica ścian zewnętrznych budynku;

3) dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy, o których mowa w pkt 2, następujących części budynków:

   a) elementów dachu, w szczególności okapów, elementów obróbek dekarskich, elementów kotwienia powłok dachowych,

   b) rynien i rur spustowych,

   c) wykuszy, balkonów,

   d) tarasów, schodów zewnętrznych,

   e) ganków wejściowych, wiatrołapów, zadaszeń nad wejściami,

   f) cokołów i gzymsów;

4) dopuszczenie:

   a) zachowania oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu istniejącej zabudowy,

   b) zachowania lub przebudowy istniejących budynków o parametrach innych niż określone w ustaleniach planu, a także ich nadbudowy o nie więcej niż 1 m oraz ich rozbudowy o nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy – w parametrach innych niż wynikające z ustaleń planu,

   c) zachowania dotychczasowej funkcji istniejącej zabudowy,

   d) lokalizacji kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych,

   e) lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej,

   f) wydzielania działek pod lokalizację ww. 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,

   g) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych bezpośrednio przy granicy działki lub odległości 1,5 m od granicy działki.

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

1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) przestrzegania przy prowadzeniu działalności rolniczej zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w tym w ustawie o nawozach i nawożeniu;

3) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 133 Zbiornik międzymorenowy Młotkowo zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ochronę pomników przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami o odpadach;

7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:

a) inwestycji celu publicznego,

b) melioracji wodnych,

c) budowy i remontów: dróg, parkingów, sieci uzbrojenia technicznego,

d) działań związanych z zabezpieczeniem przed ryzykiem wystąpienia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych;

8) zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji dotyczących recyklingu, składowania lub przetwarzania odpadów;

9) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

10) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań w tym zakresie, w tym szczelnych zbiorników na ścieki i przydomowych oczyszczalni ścieków, o ile nie ma możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;

12) przy grodzeniu nieruchomości zachowanie odległości od istniejących cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:

a) **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

b) **RM**, **RM/RU** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

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

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony dziedzictwa archeologicznego ustala się:

1) na obszarze planu obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków: Polanowo, stan. 22, 23, ob. AZP 36-30/78, 79, Kosztowo, stan. 1-5, 41 ob. AZP 36-30/80-84, 184 oraz Polanowo, stan. 19, 20, ob. AZP 37-30/130, 131 oraz Rzęszkowo, stan. 24, ob. AZP 37-30/135 w oparciu o art. 6 ust. 1 pkt. 3 lit. a, art. 22 ust. 2, 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.);

2) w celu zapewnienia ochrony ww. zabytków archeologicznych:

   a) wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych na załączniku graficznym do miejscowego planu,

   b) na terenie wyznaczonych stref dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej;

3) na obszarze planu zlokalizowane są, wyznaczone na rysunku, obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych; obiekty te obejmuje się ochroną konserwatorską poprzez konieczność jego zachowania oraz zakazem prowadzenia prac ziemnych oraz robót budowlanych z nimi związanych, a także prowadzenia działalności, która może prowadzić do zniszczenia zabytków archeologicznych, bez uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

4) możliwość odstąpienia od nakazów i zakazów zawartych w pkt 1 – 3, jednak wyłącznie pod warunkiem akceptacji rozwiązań niezgodnych z tymi nakazami lub zakazami przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, w szczególności w odpowiednich pozwoleniach lub uzgodnieniach dokonywanych na podstawie przepisów odrębnych.

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

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolem **MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej;

2) lokalizację na jednej działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technologicznych i budowli,

c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

d) dojść i dojazdów;

4) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki;

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;

7) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9;

8) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej nie większą niż 10 m,

b) pomocniczej i wiat nie większą niż 7 m,

c) urządzeń technologicznych i budowli nie większą niż 10 m;

9) stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50°;

10) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 600 $m^2$;

11) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;

12) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych.

§ 10. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;

2) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, wiat a także budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz obiektów i budowli rolniczych;

3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

4) dopuszczenie lokalizacji zbiorników na płynne odchody zwierzęce poza wyznaczoną linią zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki;

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;

7) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9;

8) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 10 m,

b) dla pozostałych budynków i budowli rolniczych oraz wiat nie więcej niż 12 m;

9) stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50°;

10) dopuszczenie dachów łukowych dla garaży, budynków gospodarczych, wiat a także budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz obiektów i budowli rolniczych;

11) powierzchnię nowo wydzielonej działki zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych;

12) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;

13) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych.

§ 11. Na terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczonym na rysunku planu symbolem **RM/RU** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;

2) dopuszczenie lokalizacji usług rolniczych i dla rolnictwa;

3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, wiat a także budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz obiektów i budowli rolniczych;

4) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

5) dopuszczenie lokalizacji zbiorników na płynne odchody zwierzęce poza wyznaczoną linią zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki;

7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;

8) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9;

9) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 10 m,

b) dla pozostałych budynków i budowli rolniczych oraz wiat nie więcej niż 12 m;

10) stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50°;

11) dopuszczenie dachów łukowych dla garaży, budynków gospodarczych, wiat a także budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz obiektów i budowli rolniczych;

12) powierzchnię nowo wydzielonej działki zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych;

13) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;

14) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych.

§ 12. Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **R** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania, w tym zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;

2) zachowanie istniejącego systemu melioracji;

3) zachowanie istniejących cieków i oczek wodnych;

4) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i teletechnicznej;

5) dopuszczenie usytuowania dróg gruntowych stanowiących dojazdy do gruntów rolnych;

6) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;

7) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych.

§ 13. Na terenach lasów oznaczonych na rysunku symbolami **ZL** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych, zgodnie z planem urządzenia lasu;

2) zalesienie wszystkich wolnych przestrzeni niezalesionych zgodnie z planem urządzenia lasu;

3) zakaz zabudowy, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dostępność komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych.

§ 14. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) zachowanie istniejących cieków wodnych;

2) utrzymanie drożności systemu melioracyjnego;

3) dopuszczenie lokalizacji budowli wodnych i urządzeń melioracji wodnych;

4) dopuszczenie urządzenia wzdłuż cieku pasa zieleni z nasadzeniami drzew i krzewów;

5) zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem budynków stanowiących elementy budowli wodnych, o których mowa w pkt 3.

§ 15. Na terenie drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczonej na rysunku symbolem **KD-S**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze **KD-S** możliwa będzie wyłącznie poprzez układ dróg dojazdowych i lokalnych, zlokalizowanych poza pasem drogowym drogi **KD-S**, z włączeniem do niej na projektowanych węzłach drogowych;

3) wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi **KD-S**;

4) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 1, elementów infrastruktury transportowej po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

5) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. Na terenie drogi publicznej klasy głównej, oznaczonym na rysunku symbolem **KD-G**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi i co najmniej jednostronnego chodnika;

2) dostępność terenu do drogi **KD-G** zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi **KD-G** za pomocą istniejących i projektowanych włączeń (skrzyżowań i zjazdów) z tej drogi;

3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 1, elementów infrastruktury transportowej po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

4) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku symbolem **KD-L**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi i co najmniej jednostronnego chodnika;

2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 1, elementów infrastruktury transportowej, w tym stanowisk postojowych i ścieżek rowerowych;

3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolem **KDW**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) sytuowanie jezdni lub pieszo-jezdni;

2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 1, elementów infrastruktury transportowej, w tym stanowisk postojowych i ścieżek rowerowych;

3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. Na terenie infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczonym na rysunku symbolem **K**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) przeznaczenie terenu: istniejąca przepompownia;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

b) remonty, przebudowę, rozbudowę istniejących obiektów infrastruktury technicznej i kanalizacyjnej,

3) dostępność komunikacyjną terenu z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 20. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 21. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;

2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 pkt 10;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

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

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;

2) zakaz lokalizacji budynków na terenach **R**, **WS**, **KD-S**, **KD-G**, **KD-L**, **KDW**, **K**.

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

3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;

4) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 stanowiska na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,

b) 5 stanowisk na każde 100 $m^2$ powierzchni użytkowej usług,

5) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 2.

§ 24. W zakresie zasad modernizacji, 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) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;

3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji za zezwoleniem zarządcy drogi;

4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

5) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie poboru wody z uwzględnieniem zakazów określonych w ustaleniach niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem § 5 pkt 10;

7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych;

8) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;

9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

10) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;

11) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi lub energii elektrycznej;

12) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub mikroinstalacji;

13) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;

14) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolno stojących lub wbudowanych.

§ 25. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 26. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wyrzyska.

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

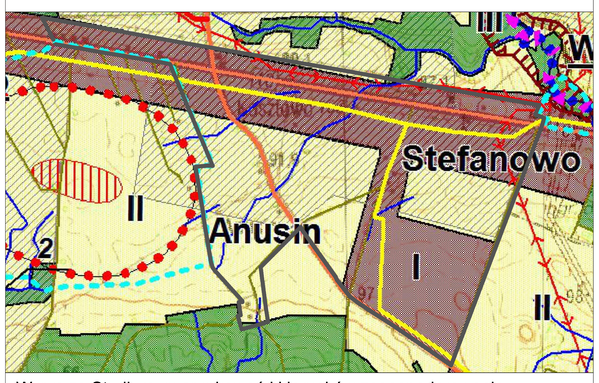
# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Anusin - Kosztowo - Stefanowo - Polanowo

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XL/391/2021
Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 8 października 2021 roku

SKALA 1 : 2 000
1 cm - 20 m
100 60 20 0 200 400

## Legenda

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN/U — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- RM/RU — Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych i rybackich
- RM — Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- R — Tereny rolnicze
- ZL — Tereny lasów
- WS — Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- K — Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- KD-S — Teren drogi publicznej klasy ekspresowej
- KD-G — Teren drogi publicznej klasy głównej
- KD-L — Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDW — Tereny dróg wewnętrznych
- Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków archeologicznych
- Granica głównego zbiornika wód podziemnych Zbiornik międzymorenowy Młotkowo
- 68 — Wymiarowanie
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna WN z pasem technologicznym
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN z pasem technologicznym
- Pomniki przyrody




Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyrzysk

skala pomniejszona do 1:10000

- Granica obszaru objętego planem miejscowym

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/391/2021
Rady Miejskiej w Wyrzysku
z dnia 8 października 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wyrzysku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Anusin – Kosztowo – Stefanowo – Polanowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784, 922), Rada Miejska w Wyrzysku rozstrzyga, co następuje:

§ 1. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Uwaga dotyczy:** działki nr 98 w Anusinie, obręb Rzęszkowo – braku zgody na projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ nie ma możliwości na danej działce zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkalnej.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

§ 2. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Uwaga dotyczy:** działka nr 98 w Anusinie, obręb Rzęszkowo – braku zgody na projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ nie ma możliwości na danej działce zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkalnej.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/391/2021
Rady Miejskiej w Wyrzysku
z dnia 8 października 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wyrzysku o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784, 922) Rada Miejska w Wyrzysku rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie poprzez:

1) Wydatki z budżetu gminy;

2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

   a) dotacji unijnych,

   b) dotacji samorządu województwa,

   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

   d) kredytów i pożyczek bankowych,

   e) innych środków zewnętrznych;

3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/391/2021

Rady Miejskiej w Wyrzysku

z dnia 8 października 2021 r.

Zalacznik4.gml

**Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne**

**Uzasadnienie**

**do uchwały Nr XL/391/2021 RADY MIEJSKIEJ W WYRZYSKU z dnia 8 października 2021 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Anusin – Kosztowo – Stefanowo – Polanowo**

1.Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały nr XXI/200/2020 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 21 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Anusin – Kosztowo – Stefanowo – Polanowo.

2.Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 193 ha.

3.Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

4.Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, dnia 30 kwietnia 2020 roku ukazało się ogłoszenie w prasie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Anusin – Kosztowo – Stefanowo – Polanowo z możliwością składania wniosków w terminie do 27 maja 2020 roku.

5.Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem o podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

6.Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo znak: WOO-III.411.141.2020.PW.1 z dnia 02 czerwca 2020 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pile, pismo znak: ON.NS.9011.8.4.2020 z dnia 11 maja 2020 r.

7.Zgodnie z art. 17 pkt 4 ww. ustawy sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyrzysk, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.

8.Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a)uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

b)uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 5 uchwały, dotyczącym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

c)określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d)uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m. in. zapewnienie ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi lub energii elektrycznej, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,

e)uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także powierzchnię biologicznie czynną,

f)uwzględnia prawo własności do nieruchomości,

g)nie wyznacza obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

h)uwzględnia potrzeby interesu publicznego ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

i)uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

j)został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

k)został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

l)uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez m.in. ustalenia uchwały dotyczące ochrony wód, ochronę Głównego zbiornika wód podziemnych, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych.

9.Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

10.Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:

a)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,

b)lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

c)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

d)lokalizowanie nowej zabudowy przy wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego, istniejącej sieci elektroenergetycznej, pobliskich sieci wodociągowych, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej.

11.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Wyrzysk, uchwalonej uchwałą Nr VI/80/2019 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 22 lutego 2019 r., o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

12.Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost podatków od nieruchomości, a także nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.

13.Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Wyrzyska uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

14.Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Wyrzyska uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.

15.Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 29 marca 2021 roku do 28 kwietnia 2021 roku.

16.Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się:

-w dniu 14 kwietnia 2021 r. roku o godzinie 15:00 (online), na którą nikt nie przybył;

-w dniu 26 kwietnia 2021 r. roku o godzinie 16:00 (online), na którą nikt nie przybył.

17.Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj. do dnia 14 maja 2021 roku wniesiono dwie uwagi.

18. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miejskiej w Wyrzysku projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Anusin – Kosztowo – Stefanowo – Polanowo.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.