

UCHWAŁA NR XLIV/448/2022
RADY MIEJSKIEJ W WYRZYSKU

z dnia 27 stycznia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kosztowo - Północ

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, 1834) 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, 1873, 1986) Rada Miejska w Wyrzysku uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Kosztowo - Północ 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 Kosztowo – Północ” 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 symbolem literowym lub numerem i 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, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **MW/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami: **1U, 2U**;
- 4) teren usług oświaty i kultury, oznaczony na rysunku symbolem **UO**;
- 5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem **US**;
- 6) 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**;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczone na rysunku symbolami: **1RM/RU, 2RM/RU**;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R**;
- 9) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczony na rysunku symbolem **RU**;
- 10) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **P/U**;

- 11) tereny zieleni uporządkowanej, oznaczone na rysunku symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP**;
- 12) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL**;
- 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS**;
- 14) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L**;
- 15) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D**;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**;
- 17) teren infrastruktury technicznej – wodociąg, oznaczony na rysunku symbolem **W**;
- 18) 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 dojazdów, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej,
- f) wydzielania działek pod lokalizację ww. 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) jeżeli z rysunku planu wynika, że linia zabudowy przylega do granicy działki, albo przekracza tę granicę, albo przebiega w odległości nie większej niż 1,5 m od tej granicy, należy przez to rozumieć, iż z ustaleń niniejszego planu wynika możliwość realizacji ścian w odległości 1,5 m od ww. granicy, w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych;
- h) jeżeli z rysunku planu wynika, że linia zabudowy przylega do granicy działki, albo przekracza tę granicę, albo przebiega bezpośrednio przy tej granicy, należy przez to rozumieć, iż z ustaleń niniejszego planu wynika możliwość realizacji ścian bezpośrednio przy ww. granicy, w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.

§ 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) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami o odpadach;
- 6) 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,
- e) przedsięwzięć w zakresie stacji demontażu aut, lakierni, szlifierni, blacharni oraz skupu złomu na terenie P/U;
- 7) zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji dotyczących recyklingu, składowania lub przetwarzania odpadów;
- 8) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 9) 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;
- 10) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub urządzeń wodnych, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz 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;
- 11) przy grodzeniu nieruchomości zachowanie odległości od istniejących cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:
 - a) **MN/U, MW/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) **RM, RM/RU** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) **UO** jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) **ZP, US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 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 zlokalizowane są, wyznaczone na rysunku, obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków - park dworski, oraz znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków – zespół dworsko-parkowo-folwarczny:
 - a) dwór, ob. szkoła podstawowa, mur., 1 poł. XIX w.,
 - b) park, poł. XIX w.,

- c) dom administratora, ob. dom nr 82, mur./drewn., pocz. XX w.,
 - d) budynek gospodarczy, mur., 2 poł. XIX w.,
 - e) magazyn/dom nr 80, mur., 2 poł. XIX w.,
 - f) owczarnia, ob. budynek nr 81, mur., 2 poł. XIX w.,
 - g) stodoła, mur., 2 poł. XIX w.,
 - h) dom nr 32 mur., 1905 r.;
- 2) w planie wszystkie te obiekty obejmuje się ochroną konserwatorską poprzez konieczność ich zachowania;
- 3) przy obiektach tych konserwatorskiej ochronie podlega bryła i wygląd zewnętrzny budynków w tym: ukształtowanie elewacji (podziały stolarek okiennych, drzwi), wystrój zewnętrzny elewacji (obiekty ceglane oraz posiadające detal architektoniczny - zakaz docieplania od zewnątrz), pokrycia dachowe (w przypadku pokryć historycznych konieczność ich zachowania lub wymiany na nowe z materiałów i kolorystyki jak pokrycie historyczne); prace prowadzone przy w/w obiektach mogące mieć wpływ na wygląd zewnętrzny budynku – przebudowy, rozbudowy, remonty elewacji, remonty dachu i wymiana pokrycia dachowego, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - winny być uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 4) na rysunku planu wyznacza się strefę ochrony zespołu folwarcznego; zespół ten obejmuje się ochroną, a wszelkie inwestycje na tym terenie powinny być uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 5) na obszarze planu zlokalizowany jest obiekt zabytkowej zieleni tj. park dworski wpisany do rejestru zabytków; obiekt ten obejmuje się ochroną konserwatorską poprzez konieczność jego zachowania:
- a) ochronę istniejącego starodrzewia (utrzymywanie w należyтым stanie zdrowotnym oraz dążenie do jego zachowania), oraz zapewnienie kontynuacji zadrzewień poprzez wprowadzanie nowych nasadzeń,
 - b) zachowanie historycznych układów zadrzewień (m.in. alei i szpalerów): dążenie do utrzymania ich w jak najlepszym stanie oraz uzupełnianie nowymi egzemplarzami,
 - c) w przypadku planowanych inwestycji należy uwzględnić lokalizację drzew oraz możliwość wystąpienia kolizji; wszelkie nowe elementy należy harmonijnie wkomponować w zabytkową przestrzeń,
 - d) wszelkie prace wykonywane na terenie parku wpisanego do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków;

6) na obszarze planu obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków: Młotkowo, stan. 21, ob. AZP 36-30/22, Kosztowo, stan. 16-38, ob. AZP 36-30/95-117 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 (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 710 ze zm.);

7) w celu zapewnienia ochrony ww. zabytków archeologicznych:

a) wyznacza się 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;

8) możliwość odstępiania od nakazów i zakazów zawartych w pkt 1 – 7, 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) 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 oraz jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50°;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 600 m²;
- 11) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;
- 12) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych.

§ 10. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolem **MW/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych i wiat,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technologicznych i budowli,
 - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) dojść i dojazdów;
- 3) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, 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;

- 8) stosowanie dachów płaskich oraz jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 600 m²;
- 10) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;
- 11) dostępność komunikacyjną terenu z przyległej drogi wewnętrznej.

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

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych i wiat,
 - b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) dojeżdż i dojazdów
 - d) miejsc parkingowych;
- 3) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) usługowej nie większą niż 10 m,
 - b) pomocniczej oraz wiat nie większą niż 7 m,
- 8) stosowanie dachów płaskich oraz jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 600 m²;
- 10) dostępność komunikacyjną terenów z przyległej drogi publicznej.

§ 12. Na terenie usług oświaty i kultury, oznaczonym na rysunku symbolem **UO** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca szkoła;
- 2) lokalizacja usług w zakresie edukacji i oświaty;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) usług zdrowia, opieki socjalnej, kultury i sztuki,
- b) budynków pomocniczych i wiat,
- c) lokalizacji obiektów małej architektury,
- d) boisk sportowych, placów zabaw,
- e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- f) 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) usługowej nie większą niż 12 m,
- b) pomocniczej i wiat nie większą niż 7 m,
- c) 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 m²;

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

12) dostępność komunikacyjną terenu z przyległej drogi wewnętrznej.

§ 13. Na terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku symbolem **US** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja usług w zakresie sportu i rekreacji;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków pomocniczych i wiat,
- b) lokalizacji obiektów małej architektury,
- c) boisk sportowych, placów zabaw, urządzeń rekreacyjnych,
- d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

- e) dojeżdż i dojazdów;
- 3) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) usługowej nie większą niż 10 m,
 - b) pomocniczej i wiat nie większą niż 7 m,
 - c) budowli nie większą niż 10 m;
- 8) stosowanie dachów płaskich oraz jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 600 m²;
- 10) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;
- 11) dostępność komunikacyjną terenu z przyległej drogi publicznej.

§ 14. 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 wiat i pozostałych budynków i budowli rolniczych nie więcej niż 12 m;
- 9) stosowanie dachów płaskich oraz 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 terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych.

§ 15. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczonych na rysunku planu symbolami **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:
 - c) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 10 m,
 - d) dla wiat i pozostałych budynków i budowli rolniczych nie więcej niż 12 m;
- 10) stosowanie dachów płaskich oraz 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 terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych.

§ 16. 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 terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych.

§ 17. Na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczonych na rysunku planu symbolami **RU** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków związanych z obsługą produkcji rolniczej i hodowlanej;
- 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) dopuszczenie wybiegów, padoków, parkurów, ujeżdżalni;
- 5) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 6) dopuszczenie lokalizacji zbiorników na płynne odchody zwierzęce poza wyznaczoną linią zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 9) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9;
- 10) wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m;

- 11) stosowanie dachów płaskich oraz jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50°;
- 12) dopuszczenie dachów łukowych dla garaży, budynków gospodarczych, wiat a także budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz obiektów i budowli rolniczych;
- 13) powierzchnię nowo wydzielonej działki zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych;
- 14) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;
- 15) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych.

§ 18. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolem **P/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych i wiat,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i instalacji technologicznych oraz budowli,
 - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż i dojazdów;
- 3) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) produkcyjnej i usługowej nie większą niż 12 m,
 - b) pomocniczej i wiat nie większą niż 7 m,
 - c) urządzeń technologicznych i budowli nie większą niż 10 m;
- 8) stosowanie dachów płaskich oraz jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 1 000 m²;
- 10) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych.

§ 19. Na terenach zieleni uporządkowanej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego parku dworskiego na terenie 1ZP i 3ZP;
- 2) dopuszczenie lokalizacji parku, skweru, zieleńca;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) boiska, urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci oraz wiat,
 - b) ścieżek pieszo-rowerowych,
 - c) budowli wodnych oraz kładek,
 - d) miejsc parkingowych;
- 4) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
- 6) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;
- 7) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej.

§ 20. 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.

§ 21. 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;
- 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.

§ 22. 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.

§ 23. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku symbolem **KD-D**, 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.

§ 24. 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu: istniejąca hydrofornia;
- 2) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 15% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,5;
- 6) wysokość zabudowy do 12 m do najwyższego punktu dachu;
- 7) dowolną geometrię dachów;

8) dopuszcza się:

- a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - wodociągów;
- b) remonty, przebudowę, rozbudowę istniejących obiektów infrastruktury technicznej i hydrotechnicznej,
- c) remonty, przebudowę, rozbudowę istniejących budynków,
- d) lokalizację obiektów małej architektury, wiat,
- e) lokalizację na działce budynków pomocniczych;

9) dostępność komunikacyjną terenu z przyległej drogi publicznej.

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

1) przeznaczenie terenu: istniejące przepompownie;

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.

§ 27. 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.

§ 28. 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, § 10 pkt 9, § 11 pkt 9, § 12 pkt 10, § 13 pkt 9, § 18 pkt 9;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 29. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków na terenach R, ZL, ZP, WS, KD-L, KD-D, KDW.

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

- 1) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) 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 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 5 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej produkcji,
 - d) 5 stanowisk postojowych na 10 000 m² powierzchni terenów ZP;
- 3) 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;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów położonych przy drodze krajowej położonej poza granicami planu należy przewidzieć poprzez układ dojazdów poprzez te tereny z włączeniem do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach; wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej oraz wykorzystywania istniejących zjazdów do obsługi terenów, dla których planuje się zmianę sposobu zagospodarowania.

§ 31. 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;

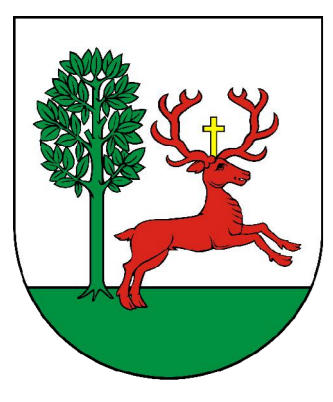
- 5) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie poboru wody z uwzględnieniem zakazów określonych w ustaleniach niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem § 5 pkt 9;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki przy uwzględnieniu § 5 pkt 10
- 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.

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

§ 33. 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%.

§ 34. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wyrzyska.

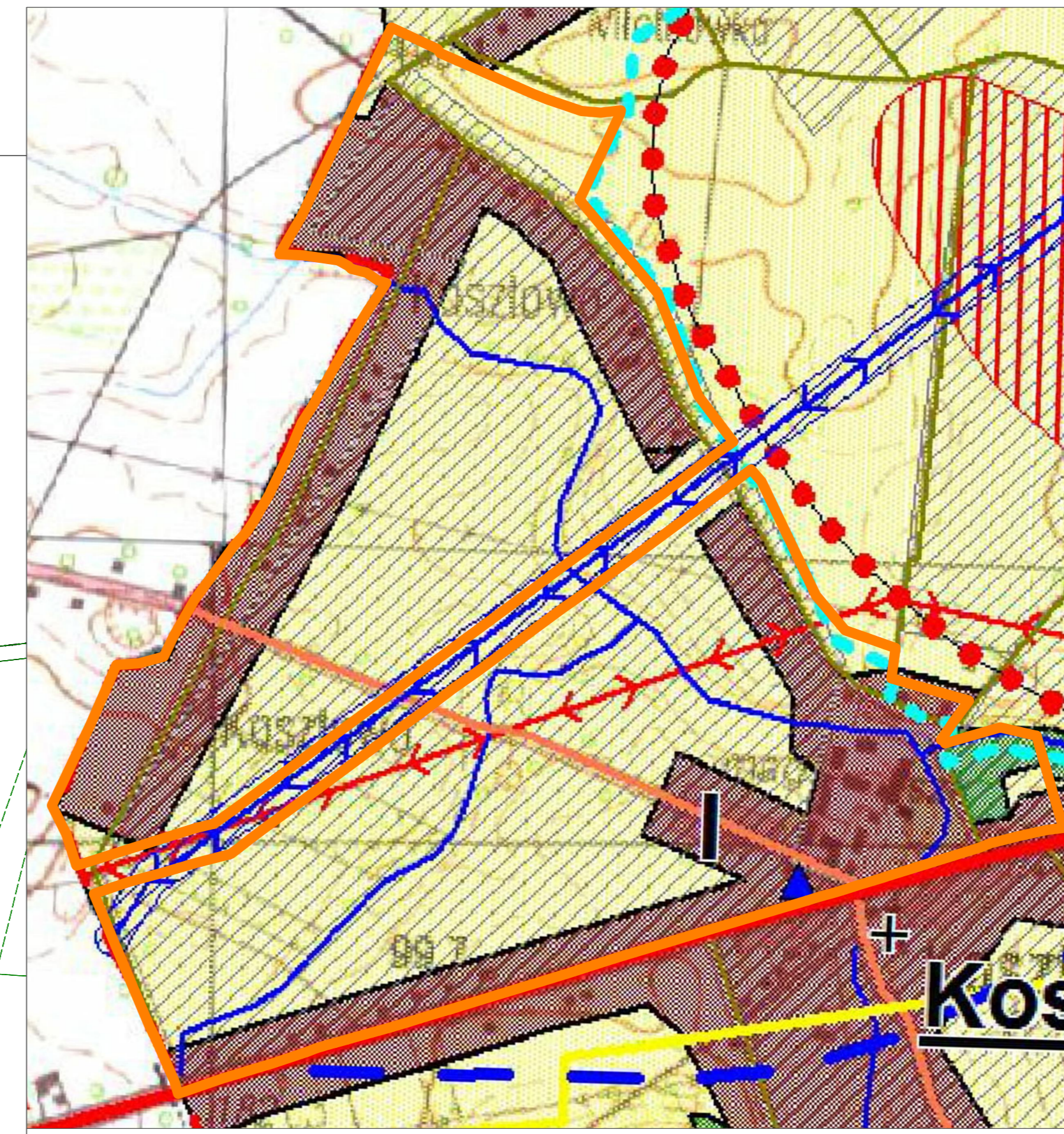
§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Kosztowo - Północ

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLIV/448/2022

Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 27 stycznia 2022 r.



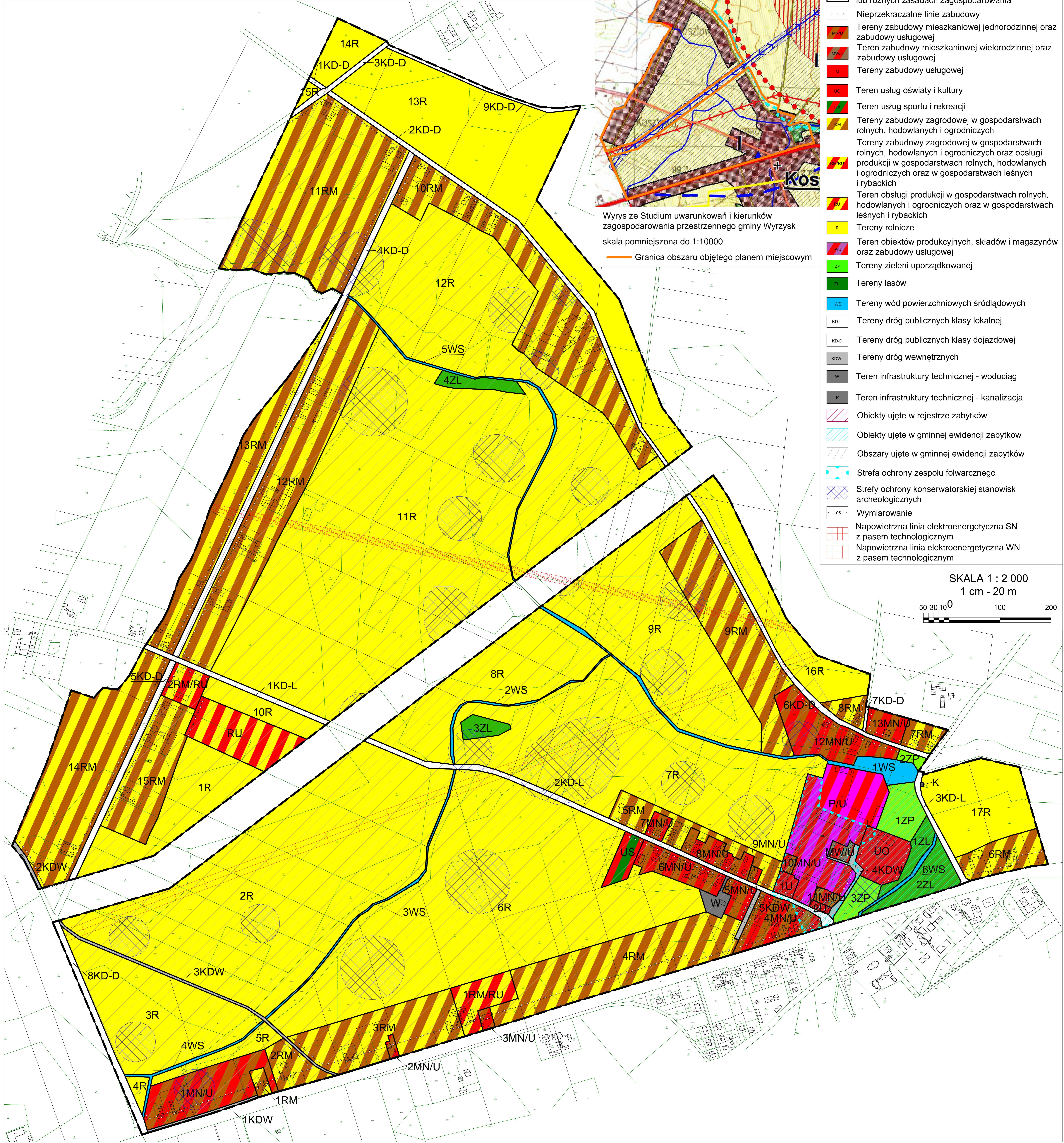
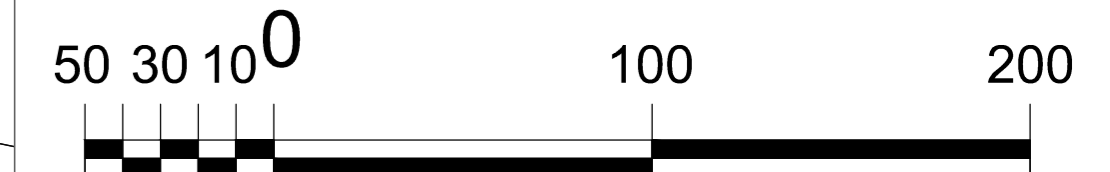
Wyrzys z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyrzysk
skala pomniejszona do 1:10000

Granica obszaru objętego planem miejscowym

LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 133
- Zbiornik międzymorenowy Młotkowo
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- Tereny zabudowy usługowej
- Teren usług oświaty i kultury
- Teren usług sportu i rekreacji
- Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych i rybackich
- Teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych i rybackich
- Tereny rolnicze
- Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- Tereny zieleni uporządkowanej
- Tereny lasów
- Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- Tereny dróg wewnętrznych
- Teren infrastruktury technicznej - wodociąg
- Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- Obiekty ujęte w rejestrze zabytków
- Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- Obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- Strefa ochrony zespołu folwarcznego
- Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- Wymiarowanie
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN z pasem technologicznym
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna WN z pasem technologicznym

SKALA 1 : 2 000
1 cm - 20 m



Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wyrzysku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kosztowo – Północ

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, 1873, 1986) oraz rozstrzygnięcia Burmistrza Wyrzyska w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kosztowo - Północ wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w terminie od 4 maja 2021 r. do 9 czerwca 2021 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 30 czerwca 2021 r., a także podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w terminie od 16 sierpnia 2021 r. do 14 września 2021 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 30 września 2021 r., i także podczas trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu w terminie od 8 listopada 2021 r. do 10 grudnia 2021 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 28 grudnia 2021 r., Rada Miejska w Wyrzysku rozstrzyga, co następuje:

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

Uwaga dotyczy: „Folwarku” w miejscowości Kosztowo – delegalizacji „Folwarku”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

Uwaga dotyczy: Działki nr 136/33, 136/34, 136/35 w miejscowości Kosztowo – wykluczenie obszaru firmy (Kosztowo 86) ze „strefy ochrony zespołu folwarcznego”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

Uwaga dotyczy: Działki nr 206 w miejscowości Kosztowo – częściowego wydzielenia terenu na prowadzenie działalności gospodarczej o profilu handlowo-usługowo-produkcyjnym oraz przeznaczenia części terenu przy drodze (wzdłuż pasa drogi) na budownictwo mieszkaniowe i zaplecze do hipoterapii.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

Uwaga dotyczy: Działki nr 146/30 w miejscowości Kosztowo – zmiany przeznaczenia dz. 146/30 z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową (symbol: MN/U).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

Uwaga dotyczy: Terenu P/U w miejscowości Kosztowo – zmiany zapisu §5 pkt 7 projektu, na dodanie regulacji zezwalającej na lokalizację inwestycji dotyczących recyklingu, składowania lub przetwarzania odpadów.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

Uwaga dotyczy: Działki nr 136/23, 136/25, 247 w miejscowości Kosztowo. „Wyznaczone tereny 5RM,7MN/U, 8MN/U, 9MN/U nie pokrywają się z obszarami działek”, usunięcie błędu formalnego w § 7 ust. 5 projektu uchwały, weryfikację nr działki oraz wyłączenie terenu ze strefy ochrony zespołu folwarcznego a także na działce nr 136/26 wyznaczenie drogi wewnętrznej KDW określającej prawo przejazdu i przechodzenia do działek nr 136/25, 136/23 i 136/27.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

Uwaga dotyczy: Działki nr 262/2 w miejscowości Kosztowo – wykluczenia działki nr 262/2 ze „strefy ochrony zespołu folwarcznego”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

Uwaga dotyczy: Działki nr 136/27 w miejscowości Kosztowo – zmiany funkcji produkcyjno-usługowej (P/U) na mieszkaniowo-usługową (MN/U).

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona

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

Uwaga dotyczy: Działki nr 250 w miejscowości Kosztowo – zakwalifikowania w projekcie całej działki nr 250 położonej w miejscowości Kosztowo do terenu oznaczonego symbolem MN/U.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona

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

Uwaga dotyczy: Terenu P/U w miejscowości Kosztowo – zmiany zapisu §5 pkt 7 projektu, na dodanie regulacji zezwalającej na lokalizację inwestycji dotyczących recyklingu, składowania lub przetwarzania odpadów.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

§ 11. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: Działki nr 146/30 w miejscowości Kosztowo – uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III w celu zmiany przeznaczenia terenu dz. 146/30 z zabudowy zagrodowej (w projekcie MPZP symbol 4RM) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (symbol: MN/U).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

§ 12. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: Działki nr 146/29 w miejscowości Kosztowo – zmiany przeznaczenia całego terenu obejmującego dz. 146/29 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (symbol: MN/U) na zabudowę zagrodową (w projekcie MPZP symbol 4RM).

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona

§ 13. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: Działki nr 170 w miejscowości Kosztowo – wyznaczenia drogi publicznej w ciągu działki nr 170.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona

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, 1873, 1986) 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 ciepłej, 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 XLIV/448/2022
Rady Miejskiej w Wyrzysku
z dnia 27 stycznia 2022 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr XLIV/448/2022 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kosztowo - Północ

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały nr XXI/203/2020 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 21 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kosztowo – Północ.

2. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 206 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, 784, 922, 1873, 1986), 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 Kosztowo – Północ z możliwością składania wniosków w terminie do dnia 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.411.145.2020.MM.1 z dnia 03 czerwca 2020 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pile, pismo znak: ON.NS.9011.8.7.2020 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 ustawą z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1326 ze zm.) przewidziana jest część gruntów rolnych klasy bonitacyjnej RIIIb o powierzchni ok. 0,43ha (dz. nr ewid. 146/17, dz. nr ewid. 146/18, dz. nr ewid. 146/23, dz. nr ewid. 146/22, dz. nr ewid. 146/26, dz. nr ewid. 146/27, dz. nr ewid. 146/31, dz. nr ewid. 250, dz. nr ewid. 261) 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.

10. Projektowana zmiana wpłynie pozytywnie na prowadzenie inwestycji budowlanych na terenach wiejskich, poprzez zniesienie konieczności uzyskania zgody ministra właściwego ds. rozwoju wsi na każdorazową zmianę przeznaczenia gruntów stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne, niezależnie od powierzchni gruntów wobec których planowana jest zmiana. Zmiana ta ma na celu umożliwienie zainwestowania budowlanego w terenach zabudowanych, na których znajdują się niewielkie fragmenty gruntów rolnych.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie:

a) od 4 maja 2021 roku do 9 czerwca 2021 roku;

b) od 16 sierpnia 2021 roku do 14 września 2021 roku;

c) od 8 listopada 2021 roku do 10 grudnia 2021 roku.

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

a) w dniu 25 maja 2021 r. roku o godzinie 15:00 (online), na którą przybyła jedna osoba;

b) w dniu 7 czerwca 2021 roku o godzinie 16:00 (sala widowiskowa przy Szkole Podstawowej, ul. Parkowa 8), na którą przybyło osiem osób;

c) w dniu 8 września 2021 r. roku o godzinie 14:30 (online), na którą nikt nie przybył;

d) w dniu 24 listopada 2021 r. roku o godzinie 15:00 (online), na którą nikt nie przybył.

19. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj.:

a) do dnia 30 czerwca 2021 roku wniesiono 8 uwag;

b) do dnia 30 września 2021 roku wniesiono 4 uwagi;

c) do dnia 28 grudnia 2021 roku wniesiono 1 uwagę.

20. 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 Kosztowo – Północ.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.