

**UCHWAŁA NR XXXIX/360/2021
RADY MIEJSKIEJ W WYRZYSKU**

z dnia 27 sierpnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kościerzyn Wielki

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 wsi Kościerzyn Wielki 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 wsi Kościerzyn Wielki” w skali 1 : 1000, 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) **teren** - 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, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/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;**
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R;**
- 4) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami: **1ZL, 2ZL;**
- 5) tereny zieleni naturalnej, oznaczone w rysunku symbolem: **1ZS, 2ZS, 3ZS, 4ZS, 5ZS;**
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku symbolem **WS;**
- 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku symbolem **KD-Z;**
- 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku symbolami: **1KD-L, 2KD-L;**
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D;**
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW;**
- 11) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku symbolem **E;**
- 12) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony na rysunku symbolem **W;**
- 13) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku symbolami: **1K, 2K, 3K, 4K.**

§ 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 dekarских, 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) wydzielenia działek pod lokalizację ww. dojeżdż, 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) ochronę Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Łobżonki i Bory Kujawskie” zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ochronę obszaru Natura 2000 - obszaru siedliskowego „Dolina Łobżonki” (PLH300040) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami o odpadach;
- 8) 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;
- 9) zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji dotyczących recyklingu, składowania lub przetwarzania odpadów;
- 10) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 11) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań w tym zakresie, w tym szczelnych zbiorników na ścieki, o ile nie ma możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni do oczyszczania ścieków;
- 13) 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;

- 14) przy grodzeniu nieruchomości zachowanie odległości od istniejących cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:
- a) **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) **ZS** 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 znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:
- a) zagroda młyńska: dom młynarza ze śrutownikiem, ob. dom nr 16, mur., 2 poł. XIX w., dz. nr 85, 87/5,
 - b) szkoła, ob. dom nr 43, mur. 1909 r., dz. nr 176,
 - c) dom nr 8, mur./drewn., 1 ćw. XX w., dz. nr 67/2,
 - d) dom nr 13, mur., 1 ćw. XX w., dz. nr 63,
 - e) dom nr 14 - 14A, mur., 1922 r., dz. nr 64/2, 64/3,
 - f) dom nr 19 z budynkiem gospodarczym, mur., I. 20, 30-te XX w., dz. nr 189, 190,
 - g) budynek gospodarczy w zagrodzie nr 21, mur., 1 ćw. XX w., dz. nr 199,
 - h) dom nr 34 z budynkiem gospodarczym, mur., I. 20, 30-te XX w., dz. nr 182,
 - i) dom, ob. budynek gospodarczy w zagrodzie nr 39, mur., 1 ćw. XX w., dz. nr 177,
 - j) zagroda nr 45, mur., pocz. XX w., dz. nr 211,
 - k) dom nr 49, mur., 1900 r., dz. nr 169,
 - l) dom nr 50, mur./drewn., XIX/XX w., dz. nr 214,
 - m) budynek gospodarczy w zagrodzie nr 53, mur., 1928 r., dz. nr 217,
 - n) dom nr 54 z budynkiem gospodarczym, mur., XIX/XX w., 1 ćw. XX w., dz. nr 218, 219,
 - o) dom nr 55, mur., 1 ćw. XX w., dz. nr 220,
 - p) dom nr 56, mur., 1 ćw. XX w., dz. nr 221,
 - q) dom nr 57 z budynkiem gospodarczym, mur., pocz. XX w., dz. nr 221;
- 2) obiekty te 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 obszarze planu zlokalizowane jest, wyznaczone na rysunku, zabytkowe założenie zieleni: „ogród wiejski przy młynie” które ujęte jest w wojewódzkiej ewidencji zabytków; obiekt ten obejmuje się ochroną konserwatorską poprzez konieczność jego zachowania oraz:

- a) ochronę istniejącego starodrzewia (utrzymywanie w należyтым stanie zdrowotnym oraz dążenie do jego zachowania),
 - b) w przypadku planowanych inwestycji należy uwzględnić lokalizację istniejących drzew oraz możliwość wystąpienia kolizji. Wszelkie nowe elementy należy harmonijnie wkomponować w zabytkową przestrzeń,
 - c) na prace związane ze zmianą zagospodarowania tego obiektu, należy uzyskać opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 5) na obszarze planu zlokalizowane są, wyznaczone na rysunku, strefy ochrony stanowisk archeologicznych znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) możliwość odstępiania od nakazów i zakazów zawartych w pkt 1 – 5, 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 symbolami **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) dojeżdż 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 m²;
- 11) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;
- 12) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów 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 dla działki od 0,01 do 0,9;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 10 m,
 - b) dla pozostałych budynków, wiat i budowli rolniczych 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 terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych.

§ 11. Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **R** ustala się następujące parametry i wskaźniki 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 dojazdu do gruntów rolnych;
- 6) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;
- 7) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych.

§ 12. Na terenach lasów oznaczonych na rysunku symbolami **ZL** ustala się następujące parametry i wskaźniki 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 terenów z przyległych dróg publicznych.

§ 13. Na terenie zieleni naturalnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZS**, ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenu jako zieleni naturalnej;

- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni terenu;
- 3) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci oraz wiat;
- 6) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;
- 7) dostępność komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych.

§ 14. Na terenie wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym na rysunku planu symbolem **WS**, ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 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.

§ 15. Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku symbolem **KD-Z**, 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.

§ 16. Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku symbolami **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.

§ 17. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku symbolami **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.

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

- 1) przeznaczenie terenu: istniejąca stacja transformatorowa;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy – 100% powierzchni działki;
- 3) intensywność zabudowy dla działki od 0,1 do 2,5;
- 4) wysokość zabudowy do 12 m do najwyższego punktu dachu;
- 5) dowolną geometrię dachów;
- 6) dopuszcza się:
 - a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) remonty, przebudowę, rozbudowę istniejących obiektów infrastruktury technicznej i elektroenergetycznej,
 - c) remonty, przebudowę, rozbudowę istniejących budynków;
- 7) dostępność komunikacyjną terenu z przyległej drogi publicznej.

§ 20. 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 dla działki 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.

§ 21. Na terenach 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 terenów z dróg publicznych.

§ 22. 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.

§ 23. 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°.

§ 24. 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, ZS, ZL, WS, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW, K.**

§ 25. 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;
- 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.

§ 26. 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 11 i 12;

- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki przy uwzględnieniu § 5 pkt 13;
- 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.

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

§ 28. 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%.

§ 29. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wyrzyska.

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



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kościerzyn Wielki

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXIX/360/2021

Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 27 sierpnia 2021 r.

Legenda

— — Granica obszaru objętego planem miejscowym

— — Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania

▲▲▲ Nieprzekraczalne linie zabudowy

MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej

RM Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

R Tereny rolnicze

ZL Tereny lasów

ZS Tereny zieleni naturalnej

WS Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

W Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi

K Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja

E Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

KD-Z Tereny dróg publicznych - zbiorczych

KD-L Tereny dróg publicznych - lokalnych

KD-D Tereny dróg publicznych - dojazdowych

KDW Tereny dróg wewnętrznych

●●●●● Granica obszaru Natura 2000 "Dolina Łobzonki"

●●●●● Granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 133 Zbiornik międzymorenowy Młotkowo

●●●●● Granica obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Łobzonki i Bory Kujawskie"

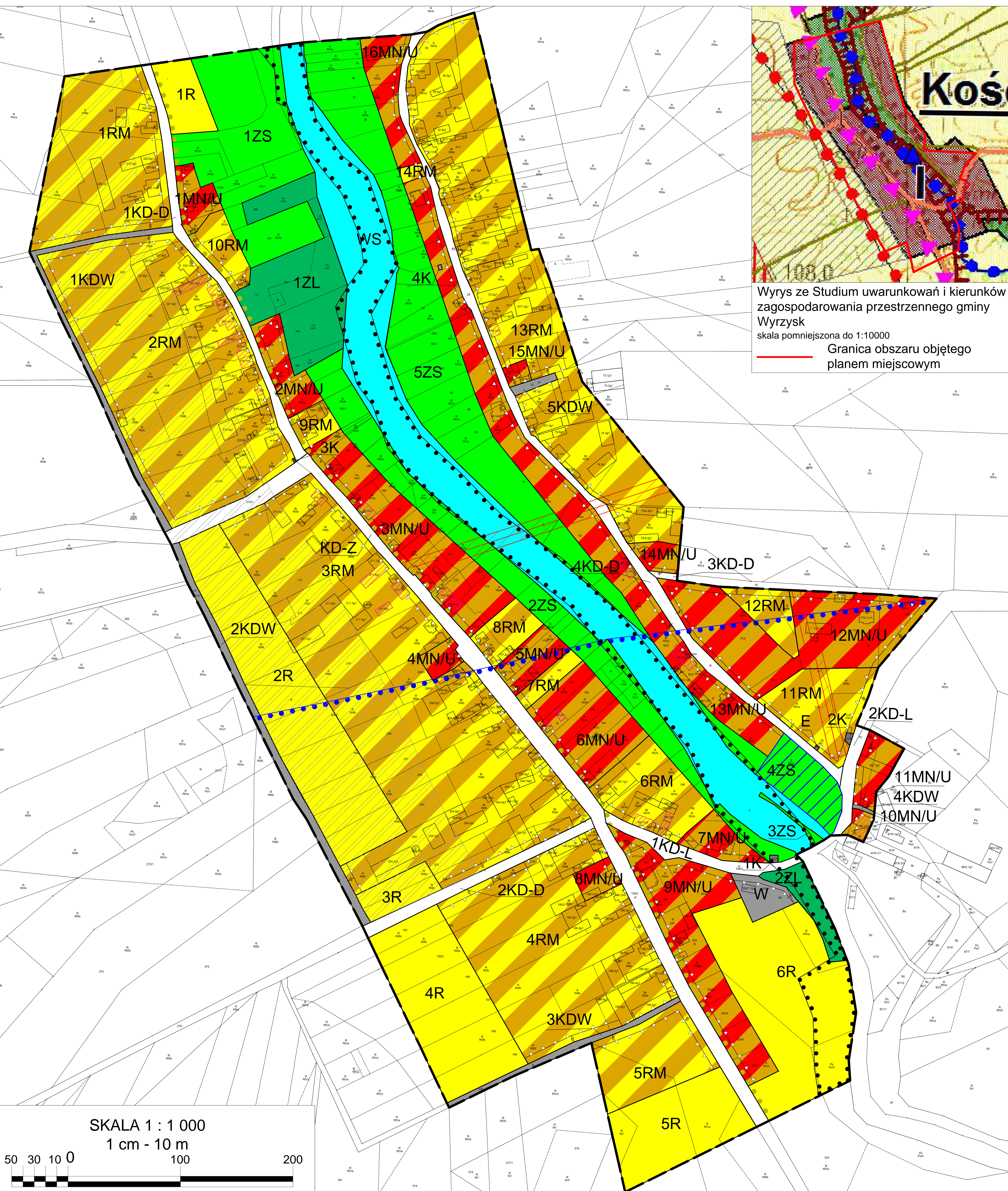
▨ Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

▨ Strefy ochrony stanowisk archeologicznych znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków

▨ Zabytkowe założenie zieleni

▨ Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN z pasem technologicznym

— 55 — Wymiarowanie



SKALA 1 : 1 000
1 cm - 10 m



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/360/2021
Rady Miejskiej w Wyrzysku
z dnia 27 sierpnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wyrzysku o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kościerzyn Wielki**

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: Działka nr 162 w miejscowości Kościerzyn Wielki – zmianę gruntu zadrzewionego i zakrzewionego na cele nieleśne oraz wyłączenie gruntu z produkcji leśnej z dążeniem na przekształcenie na grunt rolny z możliwością budowy domu jednorodzinnego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

§ 2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: Działki nr 33, 34, 35, 36, 37, 38 w miejscowości Kościerzyn Wielki – usunięcie zapisu o zakazie stosowania przydomowych oczyszczalni do oczyszczania ścieków w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej. Przesunięcie o 20,0 m linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz teren zieleni naturalnej. Linię przesunąć w kierunku terenu zieleni naturalnej, zwiększając tym samym obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

**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 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, stanowiąc 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 XXXIX/360/2021
Rady Miejskiej w Wyrzysku
z dnia 27 sierpnia 2021 r.
Zalacznik4.gml

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne

Uzasadnienie
do uchwały Nr XXXIX/360/2021
RADY MIEJSKIEJ W WYRZYSKU
z dnia 27 sierpnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kościerzyn Wielki

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały nr XXI/197/2020 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 21 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kościerzyn Wielki.

2. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 43,2 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), 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 wsi Kościerzyn Wielki 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.411.149.2020.AM.1 z dnia 03 czerwca 2020 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pile, pismo znak: ON.NS.9011.8.1.2020 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 19 kwietnia 2021 roku do 21 maja 2021 roku.

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

-w dniu 6 maja 2021 r. roku o godzinie 14:30 (online), na którą nikt nie przybył;

-w dniu 19 maja 2021 roku o godzinie 15:00 (sala widowiskowa przy Szkole Podstawowej, ul. Parkowa 8), na którą nikt nie przybył.

17.Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj. do dnia 11 czerwca 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 uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kościerzyn Wielki.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.