



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 9 sierpnia 2022 r.

Poz. 5851

UCHWAŁA NR LI/386/2022 RADY MIASTA I GMINY WYSOKA

z dnia 12 lipca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie gruntów wsi Czajcze, Sędziniec i Bądecz, gm. Wysoka.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz uchwały nr XXXIV/240/2021 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla stref ograniczeń występujących w odległościach od elektrowni wiatrowych mniejszych niż dziesięciokrotność ich wysokości (zwanego planem buforowym), w obrębie gruntów wsi Czajcze, Sędziniec i Bądecz, gm. Wysoka, Rada Miasta i Gminy Wysoka uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie gruntów wsi Czajcze, Sędziniec i Bądecz, gm. Wysoka, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Wysoka Nr XLIX/366/2022 z dnia 30 maja 2022 r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1, arkusze 1, 2, 3 i 4;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie gruntów wsi Czajcze, Sędziniec i Bądecz, gm. Wysoka - stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie gml – stanowiący załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały składające się z części tekstowej i graficznej, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;

- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik stanowiący część graficzną niniejszej uchwały;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;
- 6) symbolu przeznaczenia, zwanym w dalszej części uchwały symbolem – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe albo przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem albo symbolem i numerem;
- 8) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 12⁰;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię przed którą nie mogą się znajdować żadne elementy budynku z wyłączeniem wysunięcia na odległość nie większą niż 2,0 m takich elementów jak: okapy, oraz schody, na odcinku nie większym niż 30% długości elewacji usytuowanej na tej linii, małej architektury, ogrodzeń, dojazdów i dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 11) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowane minimum 70% głównej elewacji budynku oraz linię przed którą, na odległość nie większą niż 2,0 m, mogą być wysunięte okapy, oraz schody, na odcinku nie większym niż 30% długości elewacji usytuowanej na tej linii;
- 12) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 13) przeważającej kalenicy – należy przez to rozumieć najwyższą kalenicę budynku;
- 14) budynku mieszkalno - usługowym – należy przez to rozumieć budynek o maksymalnie dwóch lokalach mieszkalnych i dowolnej liczbie lokali usługowych, przy czym suma powierzchni użytkowej lokali usługowych w tym budynku nie może być większa od sumy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) pasy technologiczne od istniejących linii elektroenergetycznych SN;
- 7) kierunek przeważającej kalenicy budynku;
- 8) wymiarowanie w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 21 odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

DZIAŁ II. Przeznaczenie terenów

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – RM;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem – MNU;
- 4) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem – U;
- 5) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem – E;
- 6) tereny rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem – R;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem – WS;
- 8) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDL;
- 9) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem – KDD;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDW.

DZIAŁ III.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy oznaczonych na rysunku planu określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-20, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

2. W obrębie wyznaczonych planem linii zabudowy prawo lokalizacji zabudowy bezpośrednio na granicy działki.

DZIAŁ IV.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem, ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu należy realizować poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

2. Na obszarze objętym planem w ramach zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania połaci dachu w oparciu o ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz określony niniejszą uchwałą kierunek przeważającej kalenicy budynku.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji dotyczących recyklingu, składowania lub przetwarzania odpadów.

7. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

DZIAŁ V.

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

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ujęte w Rejestrze Zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

3. Na obszarze objętym planem, w miejscowości Czajcze, występuje fragment obszaru ujętego w Rejestrze Zabytków – w obrębie terenów U 1.2 i KDW 1.6.

4. Na obszarze objętym planem występuje istniejąca zabudowa historyczna znajdująca się w Gminnej Ewidencji Zabytków: dom położony w obrębie terenu RM 1.6, dom w zagrodzie położony w obrębie terenu RM 1.6, budynek gospodarczy w zagrodzie położony w obrębie terenu RM 1.6, dom położony w obrębie terenu MNU 1.5, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

5. Na obszarze objętym planem występuje istniejąca zabudowa historyczna znajdująca się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków: dom położony w obrębie terenu MN 1.3, dom położony w obrębie terenu MNU 1.3, dom i chlewik położony w obrębie terenu RM 1.6, dom i chlewik położony w obrębie terenu MNU 1.4, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

6. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:

- a) obszar ujęty w Rejestrze Zabytków ,
- b) historyczną zabudowę ujętą w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- c) historyczną zabudowę ujętą w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- d) teren stanowisk archeologicznych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

7. Dla terenów położonych w obrębie obszaru ujętego w rejestrze zabytków każdą inwestycję należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

8. Dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków:

- a) obowiązek zachowania formy architektonicznej ze szczególnym uwzględnieniem kształtu i kompozycji otworów okiennych i drzwiowych, oryginalnych podziałów stolarki otworowej, charakterystycznych cech użytych materiałów wykończenia elewacji, kształtu dachu i rodzaju dachówki, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony konserwatorskiej,
- b) zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych widocznych od strony ulicy.

9. W celu ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje wymagające prac ziemnych w obrębie stanowiska archeologicznego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

DZIAŁ VI.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

DZIAŁ VII.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 22m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65⁰ do 90⁰;
- 3) minimalne powierzchnie działek 1000m².

4. Dopuszcza się wydzielanie działek pod lokalizację dojazdów, dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej, a także w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi działkami oraz na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej - niezależnie od minimalnych powierzchni działek określonych w niniejszym planie z zachowaniem przepisów odrębnych.

DZIAŁ VIII.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. Dla istniejących gazociągów należy zachować szerokość strefy kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na rysunku planu oznaczono pasy technologiczne od istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) o szerokości 6,0 m od osi tej linii w obrębie której ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. Na rysunku oznaczono kierunek przeważającej kalenicy mający zastosowanie do nowoprojektowanych budynków przeznaczenia podstawowego w obrębie danego terenu, dla których ustala się obowiązek kształtowania dachu z zachowaniem kierunku głównej, przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

DZIAŁ IX.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

DZIAŁ X.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12. 1. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ujawnia się, że część obszaru objęta planem (arkusze 1,2,4) jest położony w obrębie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 133 „Zbiornik Międzymorenowy Młotkowo”.

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

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

DZIAŁ XI.

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

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN 1.1, MN 1.2, MN 1.3, MN 1.4, MN 2.1, MN 3.1, MN 3.2, MN 3.3 i MN 4.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla środowiska, wbudowane;
- 3) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 4) prawo do lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat;
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków nieobjętych ochroną konserwatorską;
- 6) dopuszczenie przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków objętych ochroną konserwatorską;
- 7) dla budynków mieszkalnych:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych 25° – 45° ,
 - b) wysokość do okapu maksymalnie 4,0 m,

- c) wysokość do kalenicy maksymalnie 10,0 m;
- 8) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat:
 - a) dach płaski,
 - b) dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych do 45⁰,
 - c) maksymalna wysokość do okapu lub gzymsu - 4,0 m;
 - d) maksymalna wysokość - 6,0 m;
- 9) maksymalną wysokość budowli 6,0 m od poziomu terenu;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 35%;
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 40%;
- 14) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych, wiat lub w obrębie terenowych stanowisk parkingowych;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m²;
- 16) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU 1.1, MNU 1.2, MNU 1.3, MNU 1.4, MNU 1.5 i MNU 3.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla środowiska, wbudowane lub wolnostojące do maksymalnie 45% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 3) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno - usługowego albo jednego wolno stojącego budynku usługowego na działce budowlanej;
- 4) prawo do lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat;
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków nieobjętych ochroną konserwatorską;
- 6) dopuszczenie przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków objętych ochroną konserwatorską;
- 7) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych 25⁰ – 45⁰,
 - b) wysokość do okapu maksymalnie 4,0 m,
 - c) wysokość do kalenicy maksymalnie 10,0 m;
- 8) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat:
 - a) dach płaski,
 - b) dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych do 45⁰,
 - c) maksymalna wysokość do okapu lub gzymsu - 4,0 m;
 - d) maksymalna wysokość - 6,0 m;
- 9) maksymalną wysokość budowli 6,0 m od poziomu terenu;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01; rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,40; rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 40%;
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 40%;
- 14) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych, wiat lub w obrębie terenowych stanowisk parkingowych na działce budowlanej, oraz minimalnie 1 stanowisko parkingowe na każde 50 m² powierzchni usług w obrębie terenowych stanowisk parkingowych;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m²;
- 16) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

§ 15. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami RM 1.1, RM 1.2, RM 1.3, RM 1.4, RM 1.5, RM 1.6, RM 1.7, RM 2.1, RM 4.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) prawo do lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków rolniczych, budowli rolniczych,
 - c) budynków gospodarczych, budynków garażowych,
 - d) obiektów małej architektury, altan,
 - e) dojazdów i parkingów,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz - wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych nie objętych ochroną konserwatorską,
 - b) dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania objętych ochroną konserwatorską,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 40%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 50%;
- 4) w zakresie gabarytów obiektów:
 - a) geometrię dachu budynków: dach płaski, dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych: 20° - 45° ,
 - b) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – 10,0 m,
 - c) maksymalną wysokość budynków rolniczych – 12,0 m,
 - d) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
 - e) maksymalną wysokość budowli – 14,0 m;
 - f) maksymalną wysokość obiektów małej architektury - 2,5 m;
- 5) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 1 miejsca parkingowego na każde 200 m² powierzchni użytkowej, w obrębie budynku garażowego, wiaty lub w obrębie terenowych stanowisk parkingowych.

§ 16. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami U 1.1 i U 1.2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa dla środowiska w tym usługi handlu, kultury;
- 2) maksymalną wysokość budynku II kondygnacje nadziemne;
- 3) prawo do lokalizacji:
 - a) budynków usługowych,
 - b) budynków gospodarczych lub garażowych,
 - c) obiektów małej architektury, wiat,
 - d) dojazdów i parkingów,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie gabarytów obiektów:
 - a) dach płaski lub dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° ,
 - b) maksymalna wysokość do okapu lub gzymsu - 6,0 m,
 - c) maksymalna wysokość - 10,0 m;
- 5) maksymalną wysokość budowli 8,0m od poziomu terenu;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej – 40 %;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 25%;
- 10) lokalizację na działce budowlanej min. 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 150m² powierzchni użytkowej usług, w obrębie terenowych stanowisk parkingowych;
- 11) dla inwestycji położonych w obrębie obszaru ujętego w rejestrze zabytków należy uwzględnić zapisy § 7.7.

§ 17. Dla terenu infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem E 1.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty stacji transformatorowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: liniowe urządzenia naziemne i podziemne infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 70%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 5%;
- 5) w zakresie gabarytów obiektów:
 - a) geometrię dachu budynków: dach płaski,
 - b) maksymalną wysokość budynków – 4,0 m,
 - c) maksymalną wysokość budowli – 4,0 m.

§ 18. Dla terenu rolniczego oznaczonego na rysunku planu symbolem **R 3.1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
- 2) zakaz lokalizacji budynków i budowli z uwzględnieniem pkt. 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojazdów rolniczych,
 - b) urządzeń wodnych, melioracji i służących ochronie przed suszą,
 - c) podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 95%;

§ 19. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami WS 3.1, WS 3.2 i WS 4.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, budowli i urządzeń wodnych oraz budowli związanych funkcją komunikacji pieszej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) maksymalną wysokość budowli 2,0 m.

DZIAŁ XII.

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

§ 20. 1. Układ komunikacyjny wewnętrzny na obszarze objętym planem, stanowią drogi publiczne lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL, droga publiczna dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KDD oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

2. Dla terenów dróg publicznych lokalnych KDL 1.1, KDL 3.1, terenu drogi publicznej dojazdowej KDD 3.1 oraz terenów dróg wewnętrznych KDW 1.1, KDW 1.2, KDW 1.3, KDW 1.4, KDW 1.5, KDW 1.6 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej,
- 4) dla inwestycji położnych w obrębie obszaru ujętego w rejestrze zabytków należy uwzględnić zapisy § 7. 7.

3. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych położnych w obrębie planu i poza jego granicami, z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. Dla terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla pozostałych terenów należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 10 realizowanych stanowisk postojowych.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;
- 2) prawo do rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) prawo do likwidacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

DZIAŁ XIII.

Ustalenia końcowe

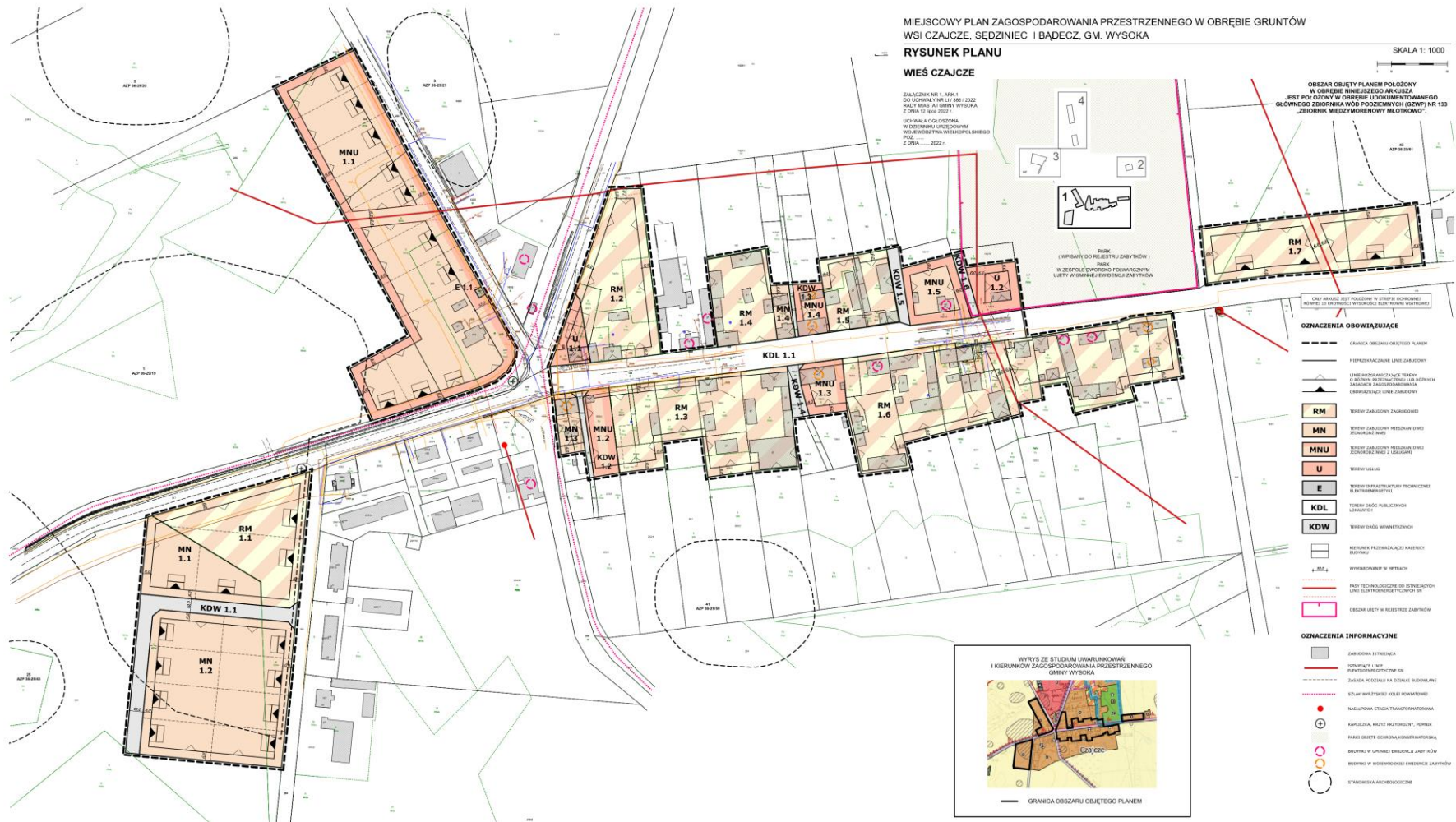
§ 22. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN 1.1, MN 1.2, MN 1.3, MN 1.4, MN 2.1, MN 3.1, MN 3.2, MN 3.3 i MN 4.1 w wysokości 5%;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami MNU 1.1, MNU 1.2, MNU 1.3, MNU 1.4, MNU 1.5 i MNU 3.1 w wysokości 5%;
- 3) dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami U 1.1 i U 1.2 w wysokości 5%;
- 4) dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy
(-)Stanisław Grzybowski



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GRUNTÓW
 WSI CZAJCZE, SĘDZINIEC I BADECZ, GM. WYSOKA

RYSUNEK PLANU

WIEŚ CZAJCZE

ZALĄCZNIK NR 1, ARK.2
 DO UCHWAŁY NR LI / 386 / 2022
 RADY MIASTA I GMINY WYSOKA
 Z DNIA 12 lipca 2022 r.

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

**OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY
 W OBRĘBIE NINIEJSZEGO ARKUSZA
 JEST POŁOŻONY W OBRĘBIE UDOKUMENTOWANEGO
 GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (GZWP) NR 133
 „ZBIORNIK MIĘDZYMORENOWY MŁOTKOWO”.**

CAŁY ARKUSZ JEST POŁOŻONY W STREFIE OCHRONNEJ
 RÓWNEJ 10 KROTNOŚCI WYSOKOŚCI ELEKTROWNI WIATROWEJ!

SKALA 1: 1000

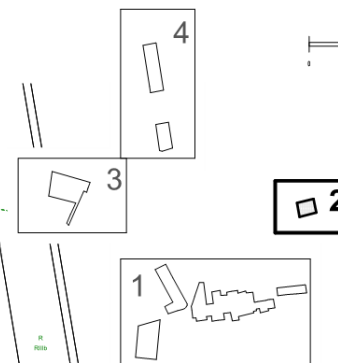
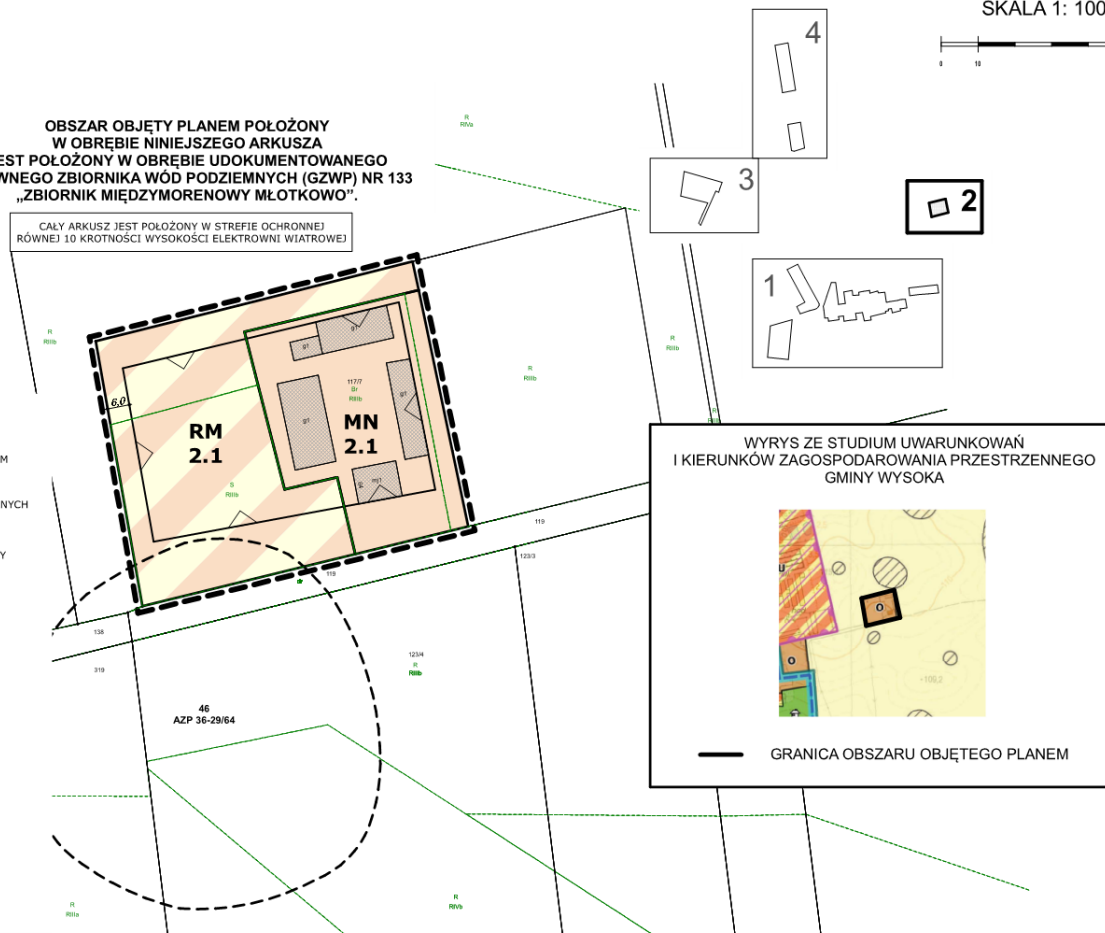


OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ZABUDOWA ISTNIEJĄCA
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE



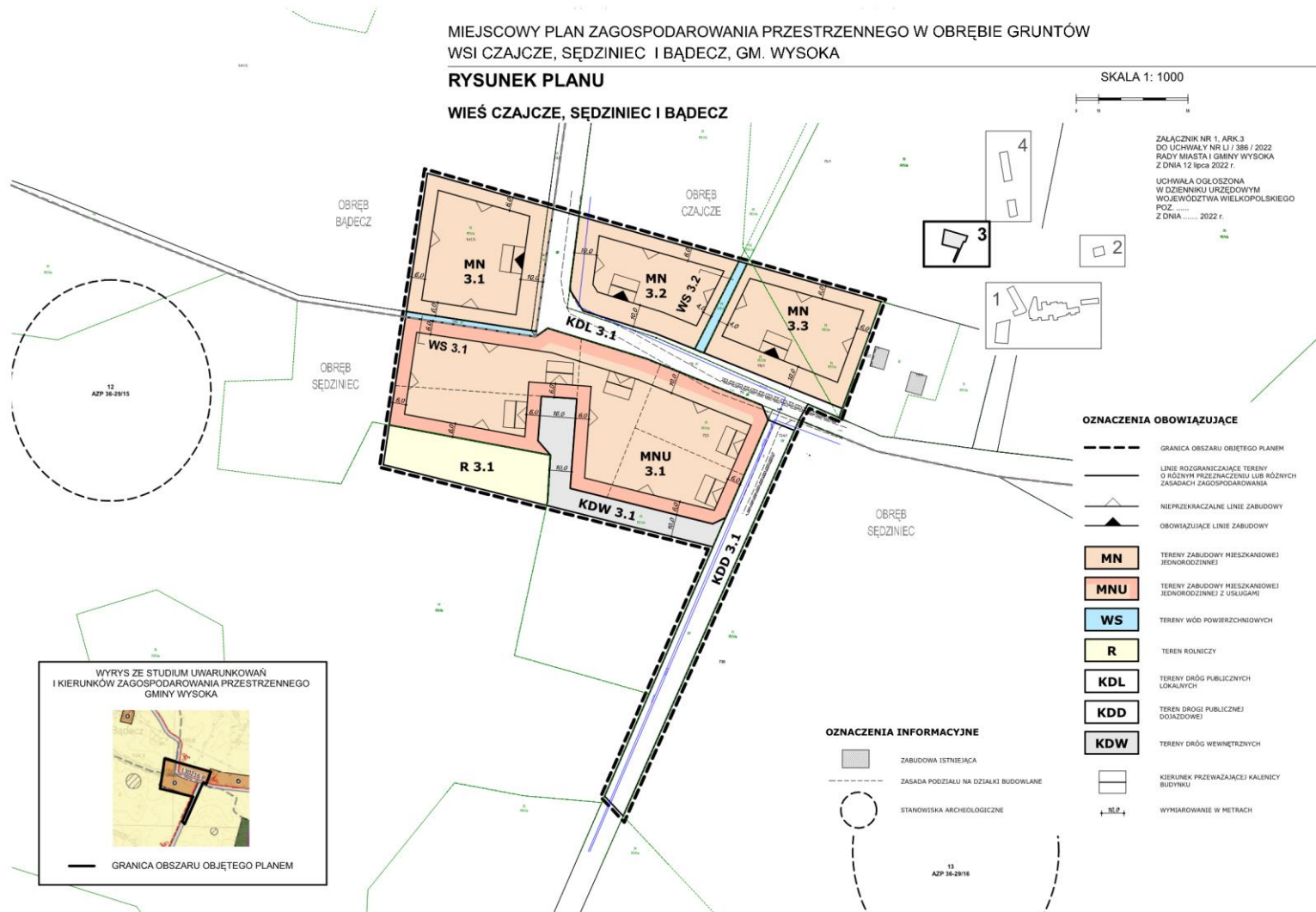
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GRUNTÓW
 WSI CZAJCZE, SĘDZINIEC I BADECZ, GM. WYSOKA

RYСУNEK PLANU

WIEŚ CZAJCZE, SĘDZINIEC I BADECZ

SKALA 1: 1000

ZALĄCZNIK NR 1, ARK.3
 DO UCHWAŁY NR LI / 386 / 2022
 RADY MIASTA I GMINY WYSOKA
 Z DNIA 12 lipca 2022 r.
 UCHWAŁA OGŁOSZONA
 W DZIENNIKU URZĘDOWYM
 WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
 POZ.
 Z DNIA 2022 r.



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- WS** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- R** TEREN ROLNICZY
- KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ZABUDOWA ISTNIEJĄCA
- ZASADA PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- KIERUNEK PRZEWAŻAJĄCEJ KALENY BUDYNKU
- WYMIAROWANIE W METRACH



13
 AZP 36-28/16

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GRUNTÓW
 WSI CZAJCZE, SĘDZINIEC I BADECZ, GM. WYSOKA

RYSunEK PLANU

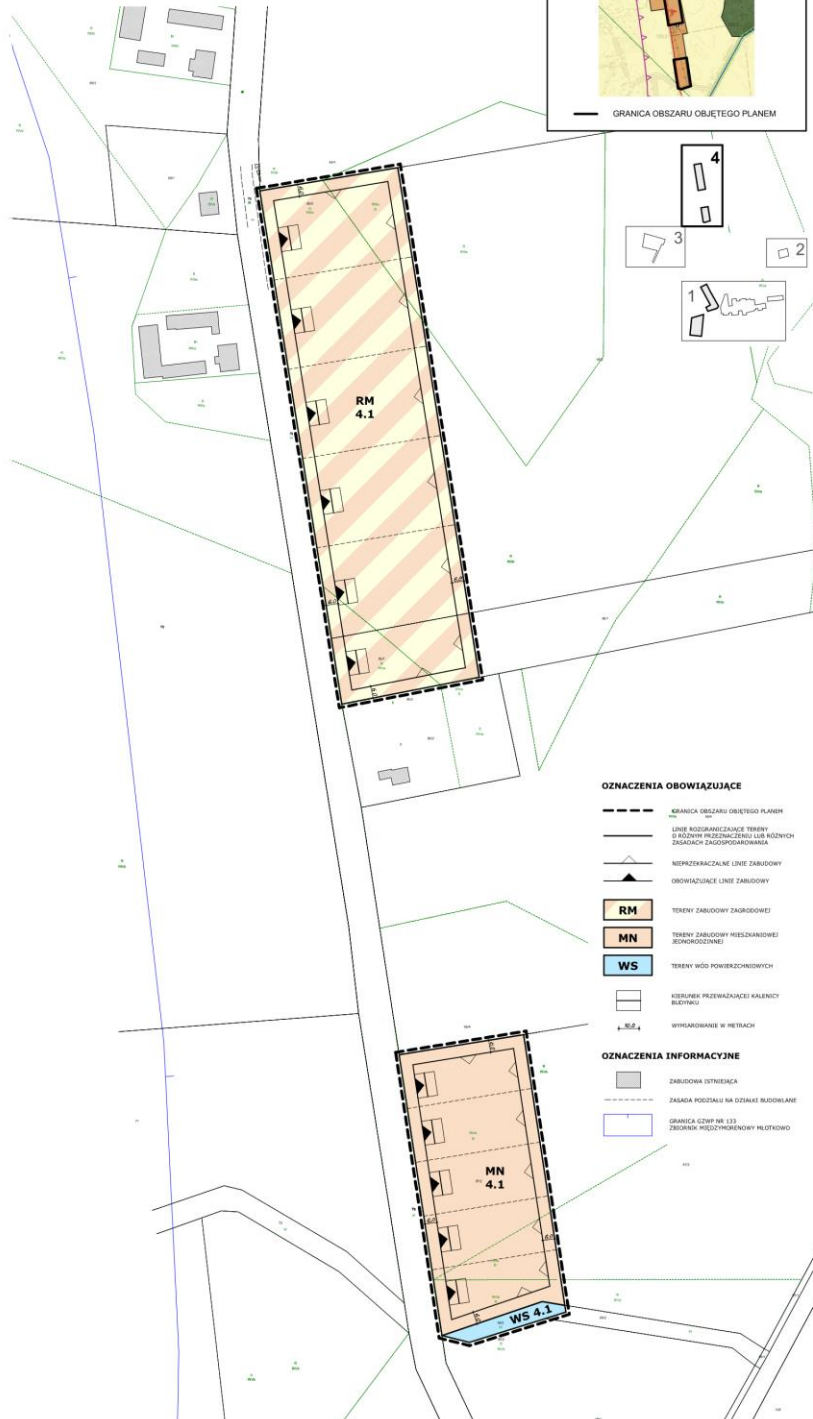
WIEŚ CZAJCZE

ZAJACZNIK NR 1, ARK. 4
 DO UCHWAŁY NR 11/1084 / 2022
 RADY MIASTA I GMINY WYSOKA
 Z DNIA 12.09.2022 r.

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

OBZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY
 W OBRĘBIE NINIEJSZEGO ARNIUSA
 JEST POŁOŻONY W OBRĘBIE UDOKUMENTOWANEGO
 GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (GZWP) NR 133
 „ZBIORNIK MIĘDZYMORENOWY MLOTKOWO”.

SKALA 1: 1000



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE KOSYGNALIZACJE TERENY O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ NIEPRZEKAZALNE LINIE ZARUDOWY
- ▲ OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZARUDOWY
- RM** TERENY ZARUDOWY ZAGRODOWE
- MN** TERENY ZARUDOWY MIESZKANIOWE JEDYNOGODZINNE
- WS** TERENY WÓD POWERSZCHNIOWYCH
- KISŁOBY PRZEWAŻAJĄCEJ KALENICY BUDOWY
- SEZ WYMIAROWANE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ZABUDOWA ISTNIEJĄCA
- ZASADA PODZIAŁU NA OZMIAK BUDOWLANE
- GRANICA GZWP NR 133 „ZBIORNIK MIĘDZYMORENOWY MLOTKOWO”

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LI/386/2022
Rady Miasta i Gminy Wysoka
z dnia 12 lipca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wysoka
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w obrębie gruntów wsi Czajcze, Sędziniec i Bądecz, gm. Wysoka wraz z prognozą
oddziaływania na środowisko**

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

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

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

W ustawowym terminie wniesiono 1 uwagę.

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r. poz. 503) **Rada Miasta i Gminy Wysoka** rozstrzyga co następuje:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy		Uzasadnienie
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9.	10.	11
1.	29 06 2022	aa.	Zwraca uwagę na fakt, że do 16 lipca br. można uchwalić plan dla terenów zabudowy mieszkaniowej w zasięgu dziesięciu wysokości istniejących lub projektowanych elektrowni wiatrowych. W przypadku złożenia zasadnej uwagi do projektu i ponowienia procedury powyższy termin nie zostanie zachowany co naraża dobro mieszkańców.	Nie dotyczy	Nie dotyczy	-	X	-	X	Uwaga nie kwestionuje ustaleń planu.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LI/386/2022
Rady Miasta i Gminy Wysoka
z dnia 12 lipca 2022 r.

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

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

§1.1 Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obrębie gruntów wsi Czajcze, Sędziniec i Bądecz, gm. Wysoka, gm. Wysoka wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji ścieków sanitarnych.

1. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Gminy Wysoka, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne Gminy Wysoka i właściwego zakładu branżowego. W II etapie realizowane będą zadania z zakresu dróg i pozostałe.

§2. Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne Gminy Wysoka;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LI/386/2022
Rady Miasta i Gminy Wysoka
z dnia 12 lipca 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 2022 r., poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę