

UCHWAŁA NR/.../...
RADY MIASTA I GMINY WYSOKA
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Wysoka w rejonie wsi Tłukomy**

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 ze zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) Rada Miasta i Gminy Wysoka uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka w rejonie wsi Tłukomy, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Wysoka Nr XXXII/221/2001 z dnia 13 lutego 2001 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta i Gminy Wysoka Nr XLVII/291/2010 z dnia 8 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka w okolicy miejscowości Bądecz, Czajcze, Gmurowo, Jeziorki Kosztowskie, Kijaszkowo, Młotkowo, Nowa Rudna, Rudna, Sędziniec, Stare i Tłukomy (tekst jednolity), zmienionego uchwałą Rady Miasta i Gminy Wysoka Nr XXVII/133/2016 z dnia 19 września 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka (tekst jednolity).

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący integralną część uchwały i będący częścią graficzną uchwały, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka w rejonie wsi Tłukomy”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wysoka o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wysoka o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek o powierzchni dzielonej dla funkcji gospodarczej i garażowej;
- 2) budynku usługowo-mieszkalnym – należy przez to rozumieć budynek, w którym funkcja usługowa zajmuje powierzchnię użytkową większą w stosunku do powierzchni użytkowej zajmowanej przez funkcję mieszkalną jednorodzinna; w ramach budynku można wyznaczyć maksymalnie dwa lokale mieszkalne;
- 3) wiacie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany w postaci dachu wspartego przynajmniej na słupach, z dopuszczeniem częściowego wydzielenia przestrzeni za pomocą przegród;
- 4) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;

- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość lica pionowego elementu wiaty lub lica zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy amfiteatru;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 8) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażony procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność w zakresie usług gastronomicznych, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, profesjonalnych, naukowych i technicznych, administrowania i działalności wspierającej, administracyjnych, służby zdrowia, opieki społecznej (z wyłączeniem szpitali), kultury, rozrywki, sportu i rekreacji, turystyki, kształcenia i edukacji, informacji i komunikacji, działalności członkowskich, działalności związanych z poprawą kondycji fizycznej, biurowych.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony symbolem U/MN;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub pełnych ścian z blachy;
- 2) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji;
- 3) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) stacji transformatorowych.

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

- 1) zachowanie istniejących drzew o cechach pomnikowych;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami

odrębnymi, w tym:

- a) na terenie oznaczonym symbolem U/MN:
 - w przypadku realizacji lokalu mieszkalnego – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - w przypadku realizacji budynków opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - w przypadku realizacji budynków zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem ZP – jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 5) dopuszczenie możliwości odtworzenia cieków;
 - 6) dopuszczenie możliwości prowadzenia wszelkich prac związanych z konserwacją oraz innych służących zachowaniu przepływu wody;
 - 7) dopuszczenie robót ziemnych służących odtworzeniu wartości zabytkowych obszaru planu.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz rewaloryzacji założenia parkowego i dworu:
 - a) uzupełnienie zadrzewienia parkowego, z podjęciem działań polegających na poprawie stanu zdrowotnego istniejącej roślinności oraz zabiegach sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) odtworzenie alejek parkowych,
 - c) odtworzenie polan i wewnątrz parkowych z uwzględnieniem miejsc wypoczynku biernego i czynnego;
- 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury, urządzeń turystycznych, urządzeń technicznych, ciągów: pieszych lub jezdnych lub rowerowych;
- 3) nakaz harmonijnego wkomponowania nowych elementów w zabytkową przestrzeń.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę:
 - a) dworu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-136 decyzją z dnia 10 lipca 1976 r., dla którego nakazuje się zachowanie obiektu w jego historycznej formie z możliwością prowadzenia robót budowlanych, z wyłączeniem rozbiórki, przy zachowaniu przepisów prawa,
 - b) parku wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-394 decyzją z dnia 28 marca 1981 r.;
- 2) prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków, a także podejmowanie innych działań mających wpływ na obiekt prowadzić zgodnie z przepisami prawa;
- 3) wszelkie działania prowadzone w granicach parku prowadzić zgodnie z przepisami prawa, w tym przed podjęciem robót ziemnych nakaz prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami prawa.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się: nakaz zapewnienia dostępności terenu osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej U/MN ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku dopuszczenie:
 - a) zachowania funkcji,

- b) zmiany sposobu użytkowania na funkcję zgodną z planem, z zastrzeżeniem § 8,
 - c) robót budowlanych z zachowaniem istniejącej geometrii dachu;
- 2) lokalizację:
- a) budynku usługowego,
 - b) budynku usługowo-mieszkalnego,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego,
 - d) wiat,
 - e) boisk i innych obiektów sportu i rekreacji,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla budynku usługowego i budynku usługowo-mieszkalnego:
- a) wysokość: nie więcej niż 8,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy, o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 40° do 45°, pokrycie dachówką,
 - dla łącznika pomiędzy istniejącym budynkiem dworu a jego rozbudową dopuszcza się dach jednospadowy lub dwuspadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 0° do 45°, pokrycie dachówką lub szkłem;
- 4) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiat:
- a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 45°, pokrycie dachówką;
- 5) dla obiektów sportu i rekreacji, w tym amfiteatru:
- a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m,
 - b) dach i pokrycie dowolne;
- 6) intensywność zabudowy rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną 0,1,
 - b) minimalną 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 5%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 9) miejsca parkingowe:
- a) nakaz zapewnienia:
 - minimum 4 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - dla budynków zamieszkania zbiorowego, w tym zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego – 4 miejsc parkingowych na 10 miejsc noclegowych oraz jednego miejsca dla autobusów w przypadku obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych,
 - dla budynków gastronomicznych – 4 miejsc parkingowych na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
 - sumarycznej ilości miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - b) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 8.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP ustala się:

- 1) zakaz sytuowania budynków i wiat;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 3) nakaz zachowania istniejącego zbiornika wodnego z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia wszelkich prac służących utrzymaniu zbiornika i poprawie jego stanu,
 - b) lokalizowania pomostów, zastawek i innych urządzeń wodnych;
- 4) dopuszczenie wykonywania urządzeń melioracji wodnych;
- 5) dopuszczenie robót budowlanych w ramach istniejącej bryły obiektu budowlanego – lodowni, z zakazem rozbudowy i nadbudowy.

§ 12. W zakresie granic i sposobów 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:

- 1) ustala się zgodnie z przepisami:
 - a) ochronę wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 133 Zbiornik międzymorenowy Młotkowo,
 - b) ochronę pomników przyrody;
- 2) teren objęty koncesją nr 4/2019/Ł z dnia 14 maja 2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Złotów – Zabartowo”, ważną do dnia 14 maja 2029 r., udzieloną przez Ministra Środowiska.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna powierzchnia nowych działek: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 50,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 70° - 100°, z tolerancją do 10°,
 - d) podane w lit. a-c parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

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

- 1) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej przy sytuowaniu zabudowy w sąsiedztwie terenu zadrzewionego;
- 2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej, w tym informacyjnie pokazanej na rysunku planu napowietrznej linii elektroenergetycznej z pasem technologicznym, ponadto dopuszcza się skablowanie i wszelkie roboty budowlane dla istniejącej infrastruktury technicznej.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej nr 1198P oraz z innych dróg leżących poza

granicami planu;

- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci energetycznej,
 - b) z własnego źródła energii elektrycznej, w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem źródeł energii wiatru;
- 6) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) ze spalania paliwa płynnego, gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem źródeł energii wiatru;
- 7) zaopatrzenie w inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 18. Nie ustala się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 19. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

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

RADCA PRAWNY

Barbara Basara
Rd-P-148