



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 10 września 2021 r.

Poz. 6866

### UCHWAŁA NR XXXIX/359/2021 RADY MIEJSKIEJ W WYRZYSKU

z dnia 27 sierpnia 2021 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Falmierowo

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 Falmierowo 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 Falmierowo” w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wyrzysku w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

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

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **budynku usługowym** – należy przez to rozumieć budynek niemieszkalny niebędący budynkiem produkcyjnym, w tym w szczególności budynek handlu, budynek biurowy, warsztat rzemieślniczy;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku przy czym:

- a) dla budynków innych niż mieszkalne, obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) w sytuacji, gdy na działce istnieje już jeden budynek usytuowany w obowiązującej linii zabudowy zasadę wyrażoną w lit. a stosuje się odpowiednio dla pozostałych budynków;
- 7) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ropociągowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 8) **terenie** - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym lub numerem i symbolem literowym.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami: **1MW/U, 2MW/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami: **1U, 2U**;
- 4) teren usług oświaty i kultury, oznaczony na rysunku symbolem **UO**;
- 5) teren usług w zieleni, oznaczony na rysunku symbolem **U/ZP**;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM**;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczone na rysunku symbolami: **1RM/RU, 2RM/RU**;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R**;
- 9) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami: **1P/U, 2P/U**;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami: **1ZL, 2ZL**;
- 11) teren zieleni uporządkowanej, oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolami: **1WS, 2WS, 3WS**;
- 13) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku symbolem **KD-G**;
- 14) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku symbolem **KD-L**;
- 15) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D**;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**;
- 17) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku symbolem **E**.

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

- 1) zakaz oświetlania obiektów w sposób powodujący oślepienie uczestników ruchu;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące 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 dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej,
  - f) wydzielania 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 pomników przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami o odpadach;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
  - a) inwestycji celu publicznego,
  - b) melioracji wodnych,
  - c) budowy i remontów: dróg, parkingów, sieci uzbrojenia technicznego,

- d) działań związanych z zabezpieczeniem przed ryzykiem wystąpienia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych,
- e) chowu lub hodowli zwierząt, innych niż norki w liczbie mniejszej niż 2000 DJP na terenach **RM/RU**;
- f) funkcjonującej gorzelnii na terenach **P/U**;
- 8) zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji dotyczących recyklingu, składowania lub przetwarzania odpadów z wyjątkiem funkcjonującej gorzelnii na terenach **P/U**;
- 9) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 10) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań w tym zakresie, w tym szczelnych zbiorników na ścieki i przydomowych oczyszczalni ścieków, o ile nie ma możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
- 12) przy groźbie nieruchomości zachowanie odległości od istniejących cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:
  - a) **MN/U, MW/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) **RM, RM/RU** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) **UO** jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) **U/ZP** jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - e) **ZP** 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: wpisany do rejestru zabytków - park dworski w Falmierowie oraz znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) zespół pałacowo - parkowo - folwarczny:
    - pałac, obecnie Dom Pomocy Społecznej, mur., ok. 1927 r.,
    - park, poł. XIX w. - rejestr zabytków A – 314/14 z dnia 19.08.1977 r.,
    - gorzelnia, mur., 1864 r.,
    - dom administratora, obecnie dom nr 4, XIX/ XX w.,
    - transformator, mur., 1 ćw. XX w.,
    - dom nr 31, mur., pocz. XX w.,
    - dom nr 56, mur., pocz. XX w.,
  - b) dom nr 62-63-64, mur., pocz. XX w.,
  - c) szkoła, obecnie dom nr 29, mur., pocz. XX w.,
  - d) dom nr 38, mur., pocz. XX w.,
  - e) dom nr 48, mur., 1934 r.,
  - f) cmentarz ewangelicki, nieczynny, poł. XIX w.;
- 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 są zabytkowe założenia zieleni; obiekty te obejmuje się ochroną konserwatorską poprzez konieczność jego zachowania:
  - a) ochronę istniejącego starodrzewia (utrzymywanie w należyтым stanie zdrowotnym oraz dążenie do jego zachowania),
  - b) zapewnienie kontynuacji zadrzewień poprzez wprowadzanie nowych nasadzeń,
  - c) zachowanie historycznych układów zadrzewień (m.in. alei i szpalerów): dążenie do utrzymania ich w jak najlepszym stanie oraz uzupełnianie nowymi egzemplarzami,
  - d) w przypadku planowanych inwestycji należy uwzględnić lokalizację drzew oraz możliwość wystąpienia kolizji; wszelkie nowe elementy należy harmonijnie wkomponować w zabytkową przestrzeń,
  - e) wszelkie prace wykonywane na terenie parku wpisanego do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,
  - f) w przypadku cmentarza ujętego w gminnej ewidencji zabytków, należy uzyskać opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków na prace związane ze zmianą zagospodarowania tego obiektu;
- 5) na obszarze planu obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków: Falmierowo, stan. 16, 17, 18, 38, 34, 41, 42, ob. AZP 36-30/53, 54, 55, 165, 166, 181, 197 oraz Falmierowo, stan. 2, ob. AZP 36-31/2 w oparciu o art. 6 ust. 1 pkt. 3 lit. a, art. 22 ust. 2, 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.);
- 6) w celu zapewnienia ochrony ww. zabytków archeologicznych:
  - a) wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych na załączniku graficznym do miejscowego planu,
  - b) na terenie wyznaczonych stref dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej;
- 7) możliwość odstąpienia od nakazów i zakazów zawartych w pkt 1 – 6, jednak wyłącznie pod warunkiem akceptacji rozwiązań niezgodnych z tymi nakazami lub zakazami przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, w szczególności w odpowiednich pozwoleniach lub uzgodnieniach dokonywanych na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej;
- 2) lokalizację na jednej działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych i wiat,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technologicznych i budowli,
  - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - d) 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 m<sup>2</sup>;
- 11) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;
- 12) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych.

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

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych i wiat,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technologicznych i budowli,
  - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - d) dojść i dojazdów;
- 3) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej nie większą niż 10 m,
  - b) pomocniczej i wiat nie większą niż 7 m,
  - c) urządzeń technologicznych i budowli nie większą niż 10 m;
- 8) stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
- 10) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;
- 11) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych.

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

- 1) lokalizację zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych i wiat,

- b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technologicznych i budowli,
  - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - d) dojść i dojazdów;
- 3) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
  - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki;
  - 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
  - 6) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) usługowej nie większą niż 10 m,
    - b) pomocniczej i wiat nie większą niż 7 m,
    - c) urządzeń technologicznych i budowli nie większą niż 10 m;
  - 8) stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50°;
  - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
  - 10) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;
  - 11) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych.

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

- 1) istniejąca szkoła;
- 2) lokalizacja usług w zakresie edukacji i oświaty;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) usług zdrowia, opieki socjalnej, kultury i sztuki,
  - b) budynków pomocniczych i wiat,
  - c) lokalizacji obiektów małej architektury,
  - d) boisk sportowych, placów zabaw,
  - e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - f) dojść i dojazdów;
- 4) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) usługowej nie większą niż 10 m,
  - b) pomocniczej i wiat nie większą niż 7 m,
  - c) budowli nie większą niż 10 m;
- 9) stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50°;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
- 11) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;

12) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych.

§ 13. Na terenie usług w zieleni, oznaczonym na rysunku symbolem **U/ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejący dom pomocy społecznej;
- 2) zachowanie istniejącego zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) lokalizacja usług w zakresie zdrowia, opieki socjalnej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) usług edukacji i oświaty, kultury i sztuki,
  - b) usług hotelowych, gastronomicznych,
  - c) budynków pomocniczych i wiat,
  - d) lokalizacji obiektów małej architektury,
  - e) boisk sportowych, placów zabaw,
  - f) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technologicznych i budowli,
  - g) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - h) dojeżdż i dojazdów;
- 5) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 8) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9;
- 9) wysokość zabudowy:
  - a) usługowej nie większą niż 10 m,
  - b) pomocniczej i wiat nie większą niż 7 m,
  - c) budowli nie większą niż 10 m;
- 10) stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50°;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 1 000 m<sup>2</sup>;
- 12) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;
- 13) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, wiat a także budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz obiektów i budowli rolniczych;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) dopuszczenie lokalizacji zbiorników na płynne odchody zwierzęce poza wyznaczoną linią zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy dla działki od 0,01 do 0,9;



- 8) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 10 m,
  - b) dla wiat i pozostałych budynków i budowli rolniczych nie więcej niż 12 m;
- 9) stosowanie dachów płaskich 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.

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług rolniczych i dla rolnictwa;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, wiat a także budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz obiektów i budowli rolniczych;
- 4) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zbiorników na płynne odchody zwierzęce poza wyznaczoną linią zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 8) intensywność zabudowy dla działki od 0,01 do 0,9;
- 9) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 10 m,
  - b) dla wiat i pozostałych budynków i budowli rolniczych nie więcej niż 12 m;
- 10) stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50°;
- 11) dopuszczenie dachów łukowych dla garaży, budynków gospodarczych, wiat a także budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz obiektów i budowli rolniczych;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych;
- 13) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;
- 14) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych.

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

- 1) zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania, w tym zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 2) zachowanie istniejącego systemu melioracji;
- 3) zachowanie istniejących cieków i oczek wodnych;
- 4) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i teletechnicznej;

- 5) dopuszczenie usytuowania dróg gruntowych stanowiących dojazdy do gruntów rolnych;
- 6) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;
- 7) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych.

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

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów istniejącej gorzelni;
- 2) zakaz lokalizacji innej produkcji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) działalności usługowej,
  - b) budynków pomocniczych i wiat,
  - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i instalacji technologicznych oraz budowli,
  - d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - e) dojeżdż i dojazdów;
- 4) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) produkcyjnej i usługowej nie większą niż 20 m,
  - b) pomocniczej i wiat nie większą niż 14 m,
  - c) urządzeń technologicznych i budowli nie większą niż 20 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 1 000 m<sup>2</sup>;
- 11) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg wewnętrznych.

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

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych, zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) zalesienie wszystkich wolnych przestrzeni niezalesionych zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz zabudowy, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dostępność komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych.

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

- 1) lokalizację parku, skweru, zieleńca lub zadrzewienia śródpolnego - remizy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci oraz wiat,
  - b) ścieżek pieszo-rowerowych,
  - c) miejsc parkingowych,

- d) obiektów małej architektury upamiętniających dawne miejsce pochówku;
- 3) nakaz zachowania nieczynnego zabytkowego cmentarza ewangelicko-augsburskiego, jego istniejących zarysów układu przestrzennego oraz nagrobków, miejsc pochówku lub ich relikwii;
  - 4) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych;
  - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
  - 6) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;
  - 7) dostępność komunikacyjną terenu z przyległej drogi publicznej.

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

- 1) zachowanie istniejących cieków wodnych;
- 2) utrzymanie drożności systemu melioracyjnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli wodnych i urządzeń melioracji wodnych;
- 4) dopuszczenie urządzenia wzdłuż cieku pasa zieleni z nasadzeniami drzew i krzewów;
- 5) zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem budynków stanowiących elementy budowli wodnych, o których mowa w pkt 3.

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

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 2) dostępność terenu do drogi wojewódzkiej zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej za pomocą istniejących i projektowanych włączeń (skrzyżowań i zjazdów) z tej drogi;
- 3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 1, elementów infrastruktury transportowej po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 1, elementów infrastruktury transportowej, w tym stanowisk postojowych i ścieżek rowerowych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 1, elementów infrastruktury transportowej, w tym stanowisk postojowych i ścieżek rowerowych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) sytuowanie jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 1, elementów infrastruktury transportowej, w tym stanowisk postojowych i ścieżek rowerowych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Na terenie infrastruktury technicznej – 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 wewnętrznej.

§ 26. 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.

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

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

- 1) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 pkt 10, § 10 pkt 9, § 11 pkt 9, § 12 pkt 10, § 13 pkt 11, § 17 pkt 10;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

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

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

§ 29. 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) 5 stanowisk na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcji,
  - d) 5 stanowisk postojowych na 10 000 m<sup>2</sup> powierzchni terenów **ZP**;
- 3) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 2.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji za zezwoleniem zarządcy drogi;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie poboru wody z uwzględnieniem zakazów określonych w ustaleniach niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem § 5 pkt 10;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych;
- 8) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 10) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
- 11) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi lub energii elektrycznej;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub mikroinstalacji;
- 13) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 14) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolno stojących lub wbudowanych.

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

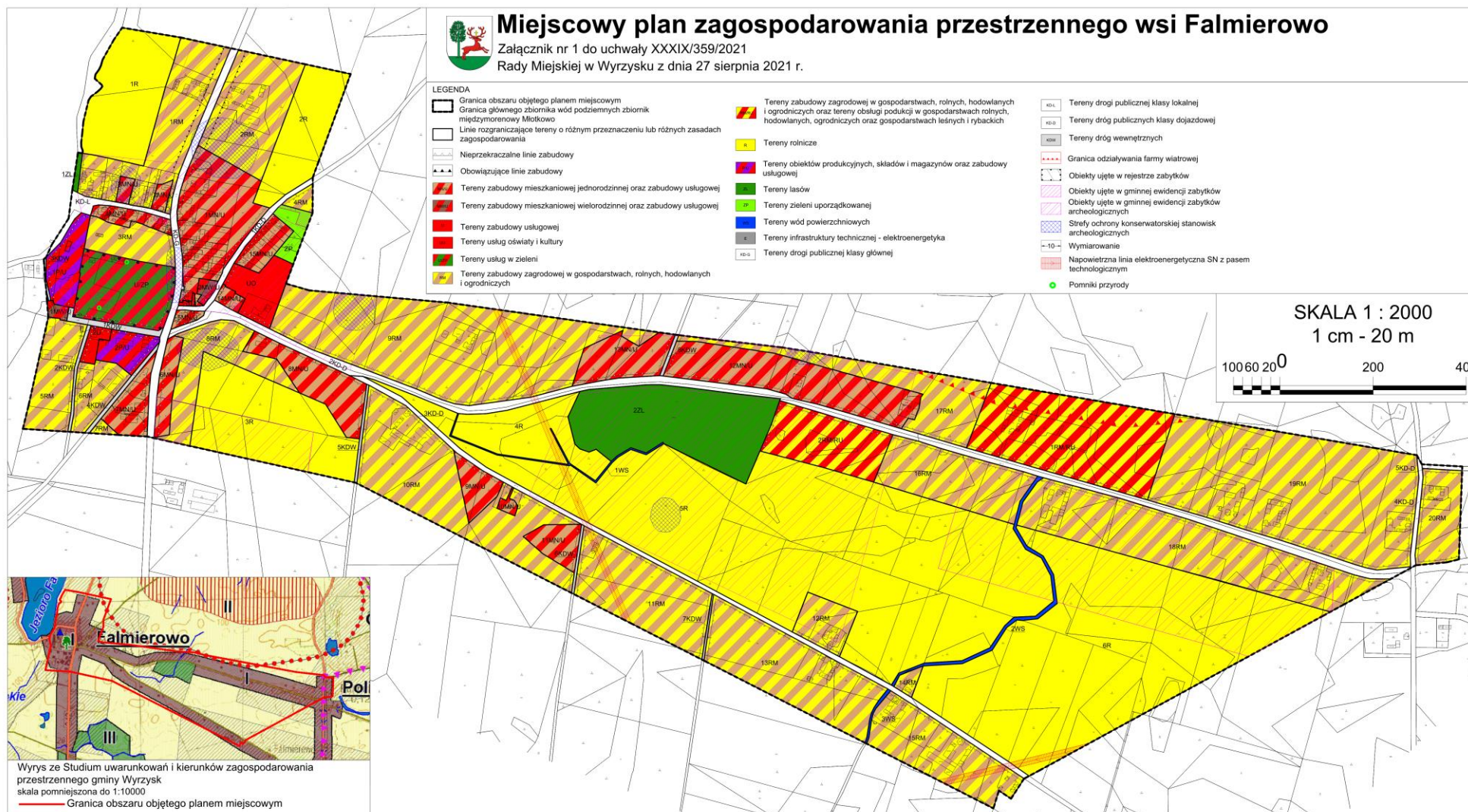
**§ 32.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 33.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wyrzyska.

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

Przewodniczący Rady

(-) Roman Łuka



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXXIX/359/2021  
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 Falmierowo**

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:** Destylarnia Falmierowo Sp. z o.o., ul. Przemysłowa 9, 64-600 Oborniki, Zakład: Falmierowo 3, 89-300 Wyrzysk

**Uwaga dotyczy:** Działka nr 116/3, 118/1 w miejscowości Falmierowo – zmiana zapisów w § 17 pkt 5 i 8 projektu planu.

**rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona**

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXXIX/359/2021  
Rady Miejskiej w Wyrzysku  
z dnia 27 sierpnia 2021 r.

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

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

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

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i 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, stanowią 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/359/2021  
Rady Miejskiej w Wyrzysku  
z dnia 27 sierpnia 2021 r.  
Zalacznik4.gml

**Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne**