

UCHWAŁA NR XLV/458/2022
RADY MIEJSKIEJ W WYRZYSKU

z dnia 17 lutego 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Dobrzyniewo - Falmierowo

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986) Rada Miejska w Wyrzysku uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Dobrzyniewo - Falmierowo po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyrzysk zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Wyrzysku Nr XXXVI/329/2013 z dnia 29 listopada 2013 r., zmienionego uchwałą Nr XL/329/2017 z dnia 24 listopada 2017 r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Dobrzyniewo - Falmierowo - 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 – 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 cytowaną na wstępie;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do 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 – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub 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 10^0 ;
- 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, wykusze, ryzality, wiatrołapy oraz schody, na odcinku nie większym niż 30% elewacji usytuowanej na tej linii, małej architektury, ogrodzeń, dojść 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 poza którą, na odległość nie większą niż 2,0 m, mogą być wysunięte okapy, wykusze, ryzality, wiatrołapy oraz schody, na odcinku nie większym niż 30% 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.

§ 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. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.

3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 29 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 symbolem – RM 1 - RM 10;
- 2) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, oznaczone na rysunku symbolem – RU;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – MN;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – MNU 1 – MNU 13;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – MWU;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – MW 1 – MW 4;
- 7) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku symbolem – ZD;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem – ZP;
- 9) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku symbolem – ZR;
- 10) tereny zieleni istniejącej, oznaczone na rysunku symbolem – ZI;
- 11) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolem – ZL;
- 12) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolem – R;
- 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolem – WS;
- 14) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku symbolem – E;
- 15) tereny infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone na rysunku symbolem – W;
- 16) tereny dróg głównych publicznych, oznaczone na rysunku symbolem – KDG;
- 17) tereny dróg dojazdowych publicznych, oznaczone na rysunku symbolem – KDD;
- 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku 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 określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-28, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

2. W obrębie linii zabudowy prawo lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio na granicy działki.

DZIAŁ IV.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1 Na obszarze objętym planem, z wyłączeniem terenu RU, 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. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM i RU ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU i MWU 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.

DZIAŁ V.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

2. Na obszarze objętym planem występuje istniejąca zabudowa historyczna znajdująca się w Gminnej Ewidencji Zabytków: dwór, dom administratora, gorzelnia, wozownia, kuźnia ze stelmacharnią i magazyn położone w obrębie terenu RU, budynek stacji transformatorowej w obrębie terenu E, budynki zagrody położone w obrębie terenu RM 10, budynek mieszkalny w obrębie terenu MNU8, budynek

mieszkalny w obrębie terenu MNU10, budynek mieszkalny w obrębie terenu MNU11, budynki mieszkalne w obrębie terenu MWU, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Obowiązek zachowania formy architektonicznej istniejącej, historycznej zabudowy ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków, 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.

4. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje teren stanowiska archeologicznego nr 4 AZP 36-30/70, nr 12 AZP 36-30/167, nr 13 AZP 36-30/168, nr 17 AZP 36-30/202 we wsi Dobrzyniewo oraz nr 36 AZP 36-30/163, obręb Falmierowo, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

5. 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. 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.

4. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 22m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65⁰ do 90⁰;
- 3) minimalne powierzchnie działek 1500m².

DZIAŁ VIII.

Szczególne 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. 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 zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. 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.

4. Dla budynków istniejących położonych poza liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu ustala się możliwość ich remontu i przebudowy z jednoczesnym zakazem rozbudowy i nadbudowy.

5. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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 cały obszar objęty planem 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 symbolem MN 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 i garażowych;
- 5) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych;
- 6) geometrię dachu budynków: dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych $35^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 7) wysokość nowoprojektowanego budynku mieszkalnego do okapu maksymalnie 4,0 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 10,0m;
- 8) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalną wysokość 6,0 m do kalenicy;
- 9) maksymalną wysokość budowli 6,0 m od poziomu terenu;
- 10) dla budynków gospodarczych i garażowych krycie dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci $15^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 13) maksymalną powierzchnię zabudowy dla każdej działki budowlanej - 35%;
- 14) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 15) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie stanowisk parkingowych;
- 16) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU 1 – MNU 13** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla środowiska, wbudowane lub wolnostojące;
- 3) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno - usługowego oraz jednego wolno stojącego budynku usługowego na działce budowlanej;
- 4) prawo do lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) geometrię dachu budynków: dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych $25^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 6) wysokość nowoprojektowanego budynku mieszkalnego do okapu maksymalnie 4,0 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 10,0 m;
- 7) dopuszczenie przekrycia istniejących budynków mieszkalnych krytych dachem płaskim nowoprojektowanym dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci do 45° ; i maksymalnej wysokość do kalenicy 12,0m;
- 8) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych maksymalną wysokość 6,0 m do kalenicy;
- 9) maksymalną wysokość budowli 6,0 m od poziomu terenu;
- 10) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych krycie dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci $15^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01; rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35; rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 13) maksymalną powierzchnię zabudowy dla każdej działki budowlanej - 35%;
- 14) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 15) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej, oraz minimalnie 1 stanowisko parkingowe na każde 50 m² powierzchni usług w obrębie stanowisk parkingowych;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m²;
- 17) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW 1 – MW 4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) prawo do lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) dojazdów i parkingów,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 35%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 40%;
- 4) w zakresie gabarytów obiektów:
 - a) geometrię dachu budynków: dach płaski, dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
 - b) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 12,0 m,
 - c) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
 - d) wysokość okapu budynków mieszkalnych maksymalnie 7,0 m od poziomu terenu,
 - e) maksymalną wysokość budowli 8,0 m,
 - f) maksymalną wysokość obiektów małej architektury 2,0 m;
- 5) lokalizację na działce budowlanej min. 1 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynku garażowego lub w obrębie stanowisk parkingowych.

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) wbudowanych w budynek wielorodzinny usług nieuciążliwych dla środowiska;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i uzupełniająca;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego lokalizację:
 - a) nowych budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) dojazdów i parkingów,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie formy architektonicznej istniejącej historycznej zabudowy ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków,
 - b) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 45%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 35%;
- 6) w zakresie gabarytów obiektów:
 - a) geometrię dachu budynków: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
 - b) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych – 12,0 m,
 - c) wysokość okapu budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych maksymalnie 7,0 m od poziomu terenu,
 - d) maksymalną wysokość budowli – 8,0 m,
 - e) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,

- f) maksymalną wysokość obiektów małej architektury - 2,5 m;
- 7) lokalizację na działce budowlanej min. 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny, oraz min. 2 miejsc postojowych, na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, w obrębie budynku garażowego lub w obrębie stanowisk parkingowych;
- 8) na jednej działce budowlanej może znajdować się jeden wolnostojący budynek mieszkalny wielorodzinny i jeden wolnostojący budynek usługowy lub jeden wolnostojący budynek mieszkalno-usługowy i jeden wolnostojący budynek usługowy;
- 9) na jednej działce budowlanej może znajdować się jeden budynek gospodarczy.

§ 17. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM 1 – RM 10** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w obrębie działki budowlanej;
- 2) prawo do lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków i budowli rolniczych,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych,
 - d) obiektów małej architektury i altan,
 - e) dojazdów i parkingów,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, 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,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 30%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60%;
- 4) w zakresie gabarytów obiektów:

- a) geometrię dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 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 – 12,0 m,
 - f) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 2,5 m;
- 5) lokalizację na działce budowlanej min. 2 miejsc postojowych, w obrębie budynku garażowego, wiaty lub w obrębie stanowisk parkingowych.

§ 18. Dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i produkcyjna związana z obsługą produkcji rolnej;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) budynków i budowli rolniczych,
 - c) budynków składów i magazynów;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa produkcyjna, zabudowa gospodarcza, lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe w ilości maks. 1 lokalu;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego lokalizację:
 - a) powiązanych z przeznaczeniem podstawowym budynków gospodarczych, garażowych i biurowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie formy architektonicznej istniejącej historycznej zabudowy ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków,

- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 45%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;
- 6) w zakresie gabarytów obiektów:
- a) geometrię dachu budynków: dach płaski, dach spadzisty dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 25° - 45°,
 - b) maksymalną wysokość budynków o przeznaczeniu podstawowym – 14,0 m,
 - c) maksymalną wysokość budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym – 12,0 m,
 - d) maksymalną wysokość budowli – 20,0 m;
- 7) lokalizację na działce budowlanej min.2 miejsc postojowych na każde 100m² powierzchni użytkowej budynków w obrębie stanowisk parkingowych.

§ 19. Dla terenów ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa związana z funkcją ogrodów działkowych;
- 2) prawo do lokalizacji:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) ogrodów jordanowskich,
 - c) placów zabaw i urządzeń sportowych,
 - d) dojść i dojazdów,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie budowy altan, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) maksymalną powierzchnia pojedynczej altany – 35 m²,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy dla każdej działki budowlanej - 20%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 70%;
- 4) w zakresie gabarytów obiektów:
- a) geometrię dachu budynków: dach płaski, dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci maks. 25°,
 - b) maksymalną wysokość budynków i budowli – 4,0 m.

§ 20. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) klombów, fontann, dróg pieszych;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego lokalizację:
 - a) ogrodów jordanowskich,
 - b) placów zabaw, boisk,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) pomników,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) obowiązek przeznaczenia min. 70% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) maksymalną wysokość budowli - 4,0 m;
- 6) maksymalną wysokość obiektów małej architektury i altan - 2,5 m.

§ 21. Dla terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) prawo lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. Dla terenów zieleni istniejącej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni istniejącej w obrębie gruntów rolnych;
- 2) zachowanie gruntów rolnych jako terenów rolniczych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) prawo lokalizacji dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 23. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) możliwość prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 24. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) zakaz lokalizacji trwałych obiektów budowlanych z uwzględnieniem pkt. 3;
- 3) prawo do lokalizacji:
 - a) budynków i budowli rolniczych w obrębie linii zabudowy,
 - b) dojazdów rolniczych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 10%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 80%;
- 5) w zakresie gabarytów obiektów:
 - a) geometrię dachu budynków: dach symetrycznie dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - b) maksymalną wysokość budynków – 9,0 m,
 - c) maksymalną wysokość budowli – 12,0 m;

- 6) lokalizację na działce budowlanej min. 2 miejsc postojowych, na każde 200 m² powierzchni użytkowej budynków, w obrębie parkingu otwartego;
- 7) od strony terenów zabudowanych wskazanie do nasadzenia zieleni izolacyjno – ochronnej o składzie gatunkowym odpowiadającym miejscowym warunkom siedliskowym.

§ 25. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) prawo lokalizacji infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) prawo lokalizacji budowli i urządzeń wodnych oraz budowli związanych funkcją komunikacji pieszej, pomostów;
- 4) maksymalną wysokość budowli 2,0 m.

§ 26. Dla terenów infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** 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) zachowanie formy architektonicznej istniejącego historycznego obiektu wieżowej stacji transformatorowej,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 70%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 5%;

5) w zakresie gabarytów obiektów:

- a) zachowanie istniejących gabarytów historycznego obiektu wieżowej stacji transformatorowej,
- b) zachowanie istniejącej geometrii dachu budynku,
- c) maksymalną wysokość budynku – 12,0 m.

§ 27. Dla terenów infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **W** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa związana z funkcją ujęcia wody;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków gospodarczych,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy dla każdej działki budowlanej - 15%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 60%;

4) w zakresie gabarytów obiektów:

- a) geometrię dachu budynków: dach płaski,
- b) maksymalna wysokość budynków i budowli – 7,0 m;

5) lokalizację na działce budowlanej min. 2 miejsc postojowych, w obrębie stanowisk parkingowych.

DZIAŁ XII.

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

§ 28. 1 Układ komunikacyjny wewnętrzny na obszarze objętym planem, stanowią drogi publiczne główne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**, drogi publiczne dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Dla terenów dróg publicznych głównych **KDG**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i zatok autobusowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej;

3. Dla terenów dróg publicznych dojazdowych **KDD** oraz dróg wewnętrznych **KDW** 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.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) 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;
- 3) dla pozostałych terenów należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 5 realizowanych stanowisk postojowych;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;
- 5) prawo do rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) prawo do likwidacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zasilanie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów lub indywidualnych zbiorników gazu;
- 8) minimalne przekroje sieci gazowych 25mm;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 10) prawo do rozbudowy, uzupełnienia i likwidacji istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 11) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów, cieków wodnych oraz do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika;
- 13) prawo do gromadzenia, magazynowania i wykorzystywania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 14) minimalne przekroje sieci kanalizacji deszczowej 100mm;
- 15) 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 z uwzględnieniem pkt 16;
- 16) dla terenu RU odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do wewnętrznego systemu kanalizacji sanitarnej i do zakładowej oczyszczalni ścieków;
- 17) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 18) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków rozsączających ścieki w grunt;
- 19) minimalne przekroje sieci kanalizacji sanitarnej 150mm;
- 20) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 21) prawo do realizacji indywidualnych ujęć wodnych (studni) do potrzeb gospodarczych;
- 22) minimalne przekroje sieci wodociągowej 80mm;
- 23) 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;
- 24) prawo do realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 25) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów;

26) obowiązek projektowania urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

DZIAŁ XIII.

Ustalenia końcowe

§ 30. Ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyrzyska.

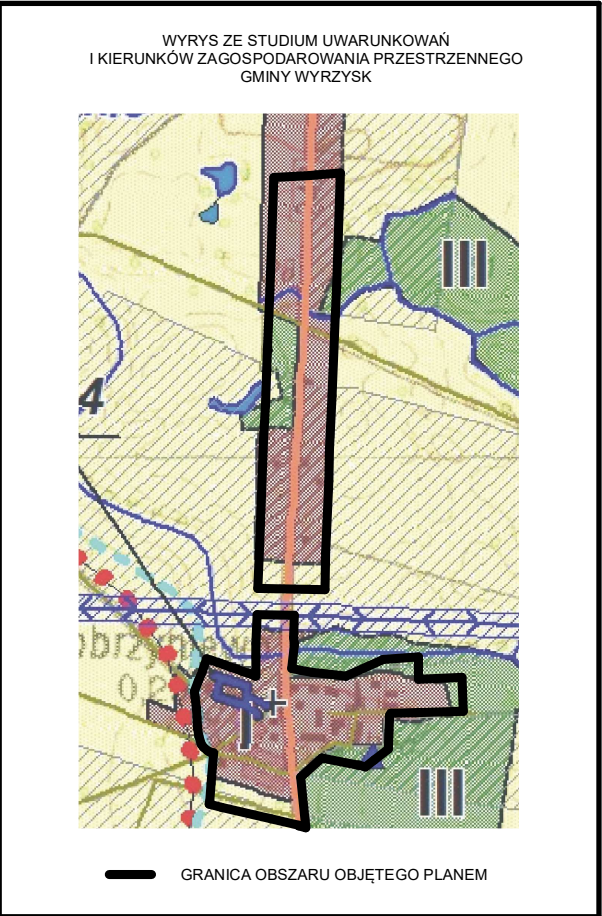
§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

RYSUNEK PLANU

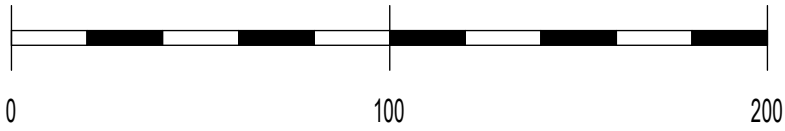
SKALA 1: 2000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLV / 458 / 2022
RADY MIEJSKIEJ W WYRZYSKU
Z DNIA 17 lutego 2022 r.

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



Cały obszar objęty planem jest położony
w obrębie udokumentowanego
Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZW) nr 133
„Zbiornik Międzyromowy Młotkowo”.

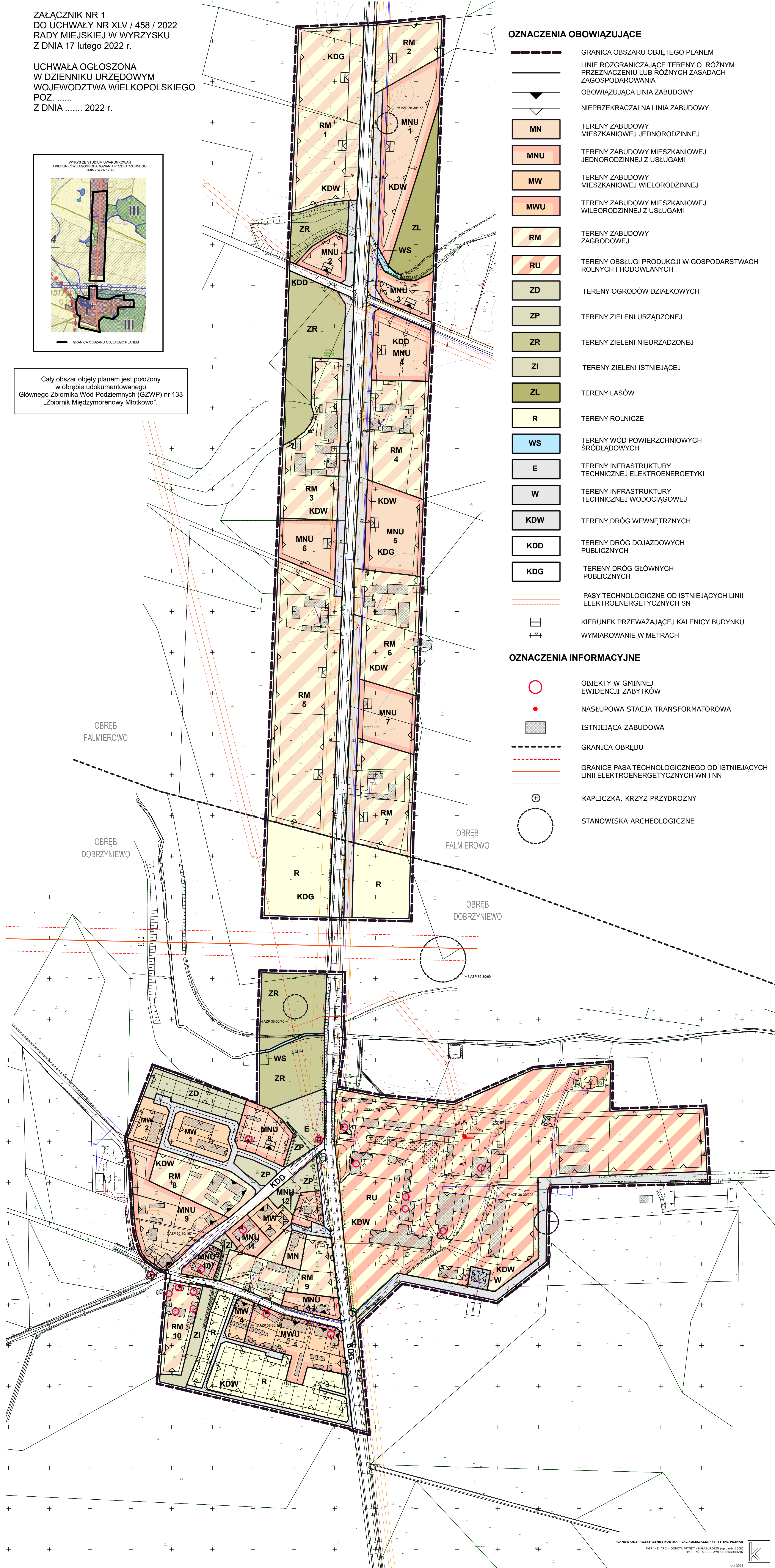


OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MWU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RU TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH I HODOWLANÝCH
- ZD TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZR TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- ZI TERENY ZIELENI ISTNIEJĄCEJ
- ZL TERENY LASÓW
- R TERENY ROLNICZE
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKI
- W TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WODOCIĄGOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH PUBLICZNYCH
- KDG TERENY DRÓG GŁÓWNYCH PUBLICZNYCH
- PASY TECHNOLOGICZNE OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN
- KIERUNEK PRZEWAŻAJĄCEJ KALENICY BUDYNKU
- WYMIAROWANIE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- OBIEKTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- NASŁUPOWA STACJA TRANSFORMATOROWA
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
- GRANICA OBRĘBU
- GRANICE PASA TECHNOLOGICZNEGO OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WN I NN
- KAPLICZKA, KRZYŻ PRZYDROŻNY
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/458/2022
Rady Miejskiej w Wyrzysku
z dnia 17 lutego 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wyrzysku
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru Dobrzyniewo - Falmierowo
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986)

Rada Miejska w Wyrzysku:

nie rozstrzyga, o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Dobrzyniewo - Falmierowo

Uzasadnienie

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 29 listopada 2021 r. do 30 grudnia 2021 r.

Dnia 8 grudnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 14 stycznia 2022 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV/458/2022
Rady Miejskiej w Wyrzysku
z dnia 17 lutego 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wyrzysku
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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986) Rada Miejska w Wyrzysku rozstrzyga, co następuje:

§ 1.1 Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Dobrzyniewo - Falmierowo wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji ścieków sanitarnych.

1. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Gminy Wyrzysk, 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 zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Wyrzysk.

§ 2. Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne Gminy Wyrzysk;
- 2) kredyty i pożyczki bankowe;
- 3) inne środki zewnętrzne;
- 4) 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 XLV/458/2022

Rady Miejskiej w Wyrzysku

z dnia 17 lutego 2022 r.

Zalacznik4.xml



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

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR XLV/458/2022
RADY MIEJSKIEJ W WYRZYSKU
z dnia 17 lutego 2022 r.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XXXIV/305/2021 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 19 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Dobrzyniewo - Falmierowo.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby regulacji procesów inwestycyjnych poprzez ustalenie zasad inwestowania w strefie 10 krotności wysokości od istniejących i projektowanych elektrowni wiatrowych w oparciu o wskazania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wyrzysk oraz istniejący i projektowany układ komunikacyjny.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyrzysk”.

1.W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1)Wymogi ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań dla przedmiotowego terenu. Na podstawie analizy szerszego kontekstu istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań glebowych i przyrodniczych wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy dla których ustalono linie zabudowy oraz określono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywność zabudowy.

2)Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu do gruntu lub systemu kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika, prawo gromadzenia, magazynowania i wykorzystywania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych, odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem, dla terenu RU odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do wewnętrznego systemu kanalizacji sanitarnej i do zakładowej oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zakaz realizacji oczyszczalni rozsączających ścieki w grunt, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wodnych (studni) do potrzeb gospodarczych, do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności, dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych. Zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznacza się 0,3637 m2 gruntów rolnych klasy III bonitacyjnej, w tym: RIIIIa o powierzchni ok. 0,0656 ha (część dz. nr ewid. 48/42 i dz. nr ewid. 48/19) oraz RIIIIb o powierzchni ok. 0,2981 ha (część dz. nr ewid. 27/1, dz. nr ewid. 27/4, dz. nr ewid. 27/7, dz. nr ewid. 27/20, dz. nr ewid. 27/22) na cele nierolnicze. Obszar ten nie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż spełnia wszystkie warunki wskazane w art. 7 ust. 2a ww. ustawy. Projektowana zmiana wpłynie pozytywnie na prowadzenie inwestycji budowlanych na terenach wiejskich, poprzez zniesienie konieczności uzyskania zgody ministra właściwego ds. rozwoju wsi na każdorazową zmianę przeznaczenia gruntów stanowiących użytki rolne klas III na cele nierolnicze i nieleśne, niezależnie od powierzchni gruntów wobec których planowana jest zmiana. Zmiana ta ma na celu umożliwienie zainwestowania budowlanego w terenach zabudowanych, na których znajdują się niewielkie fragmenty gruntów rolnych.

3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków i uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

5) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego ewentualne straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji.

6) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej.

8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.

9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:

a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

10) **Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zrealizowano poprzez organicznie obszaru potencjalnej zabudowy do terenów przyległych do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych i wewnętrznych. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.

12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego oraz ustalenie zasad zabudowy gwarantujących minimalizację uciążliwości ruchem związanym z obsługą terenów.

13) **Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów już zainwestowanych z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Tego rodzaju założenia pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy mpzp jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wyrzysk, stanowiącej załącznik do uchwały nr VI/80/2019 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 22 lutego 2019 r., w sprawie

oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyrzysk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Wyrzysk.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Projekt planu nie zakłada realizacji inwestycji obciążających budżet publiczny.

Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi. W związku z powyższym Burmistrz Wyrzyska zgodnie z art. 17 pkt 14 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej w Wyrzysku projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.