

uchwała nr ...../...../.....  
Rady Miejskiej w Wyrzysku  
z dnia ..... roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie Wyrzysk – Karolewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), Rada Miejska w Wyrzysku uchwała, co następuje:

- §1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wyrzysk – Karolewo, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar wyodrębniony granicami planu, oznaczonymi w załączniku do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, obejmujący tereny zabudowane lub przewidziane do zabudowy, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyrzysk w granicach miasta Wyrzyska oraz wsi Karolewo i Wiernowo.
  3. Przedmiotem planu jest wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w obszarze określonym w ust. 2, a w szczególności:
    - 1) przeznaczenie położonych tam gruntów na cele:
      - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
      - b) zabudowy wielorodzinnej,
      - c) zabudowy zagrodowej oraz produkcyjnej – rolniczej,
      - d) dróg wewnętrznych;
    - 2) zachowanie:
      - a) terenów rolniczych, leśnych, zielonych oraz śródlądowych wód powierzchniowych,
      - b) terenów infrastruktury i komunikacji, w tym dróg publicznych i wewnętrznych.
  4. Integralną częścią planu są:
    - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, wykonany na pomniejszonym wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:500, obejmujący obszar opisany w ust. 2, zwany dalej rysunkiem;
    - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
    - 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne, w rozumieniu przepisów art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214).
  5. Pełny zakres ustaleń planu dla każdego terenu obejmuje wszystkie przyporządkowane w niniejszej uchwale ustalenia, w szczególności:
    - 1) ustalenia tekstowe zawarte w niniejszej uchwale;
    - 2) ustalenia graficzne zawarte na rysunku.
  6. Użyte w planie terminy oznaczają:
    - 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zwane też krócej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – linie ograniczające obszar usytuowania zabudowy na działce, linie których nie można przekroczyć elementami budynku, z wyłączeniem elementów, które nie tworzą jego kubatury;

- 2) obowiązujące linie zabudowy – linie wyznaczające miejsce usytuowania zewnętrznej ściany tworzącej główną bryłę budynku mieszkalnego na działce, wyznaczające miejsce usytuowania nie mniej niż połowy (50%) długości elewacji frontowej tego budynku, przy czym:
  - a) zasadę wyprowadzenia niekubaturowych elementów budynku przed linię zabudowy ustaloną dla maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy stosuje się odpowiednio do wszelkich dobudówek do głównej bryły budynku, o ile ich gabaryty nie przekraczają połowy (50%) odpowiednich gabarytów tej bryły,
  - b) dla budynków niemieszkalnych obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) WKZ – właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków.
7. Każdorazowo użyte słowo działka dotyczy działki budowlanej, o ile użyte jest w ustaleniach w kontekście ustalania parametrów odnoszących się, stosownie do przepisów odrębnych, do parametrów zagospodarowania działek budowlanych lub parametrów odnoszonych do działek budowlanych.
8. Każdorazowo użyte słowo budowa, oznacza także rozbudowę, nadbudowę i odbudowę. Nadto możliwość budowy budynku o danej funkcji należy rozumieć jako możliwość zmiany sposobu użytkowania całości lub części budynku, polegającej na wprowadzeniu ww. funkcji. W wyniku dokonanej zmiany sposobu użytkowania budynek, jako całość ma mieć funkcję, która mogłaby powstać w wyniku budowy – zgodnie z ustaleniami dla danego terenu.
9. Ustalenie możliwości realizacji budynków należy rozumieć odpowiednio do wiat, altan oraz podobnych obiektów nie kwalifikowanych jako budynki. Jeżeli nie ustalono dla nich odrębnie cech zabudowy, ustalenia dotyczące budynków niemieszkalnych stosuje się odpowiednio.
10. W przypadku, gdy budynki istniejące lub ich części znajdują się poza liniami zabudowy, o których mowa w ust. 6, dopuszcza się ich zachowanie, a także ich przebudowę lub nadbudowę poza zasięgiem tych linii.

§2.1. Ustala się, w granicach niniejszego planu, jako przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
  - a) jednorodzinnej lub usług – oznaczone symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U i 15MN-U,
  - b) wielorodzinnej – oznaczone symbolami 16MW i 17MW;
- 2) tereny komunikacji:
  - a) drogowej publicznej:
    - drogi głównej – oznaczony symbolem 1KDG,
    - drogi lokalnej – oznaczony symbolem 2KDL,
    - drogi dojazdowej – oznaczone symbolami: 3KDD, 4KDD i 5KDD,
  - b) drogowej wewnętrznej – oznaczone symbolami: 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR i 15KR;
- 3) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki – oznaczony symbolem 1IE;
- 4) tereny rolnictwa:
  - a) z zakazem zabudowy:
    - łąk i pastwisk – oznaczony symbolem 1RNL,
    - gruntów ornych i upraw – oznaczony symbolem 2RNR,
  - b) zabudowy związanej z rolnictwem:
    - zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolami: 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM,

- 7RZM, 8RZM, 9 RZM, 10 RZM, 11RZM i 12 RZM,  
 – produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczone symbolem 13RZP i 14RZP;
- 5) tereny wód – wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolami 1WS i 2WS;
  - 6) teren lasu – oznaczony symbolem 1L;
  - 7) tereny zieleni – zieleni urządzonej:
    - a) zieleni urządzonej niskiej – oznaczone symbolami 1ZPN i 2ZPN,
    - b) zieleni urządzonej wysokiej – oznaczony symbolem 3ZPW.
  2. Tereny wymienione w ust. 1 wyznaczono na rysunku liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania.
  3. Tereny wymienione w ust. 1 w dalszej części uchwały określane są w następujący sposób:
    - 1) opisowo, przez podanie nazwy klasy przeznaczenia terenu z poziomu 1, 2 lub 3 z tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), albo
    - 2) z zastosowaniem symbolu.
  4. Określenie terenów zgodnie z ust. 3 pkt 2 dokonane bez wyszczególniania wyróżników cyfrowych, odnosi się do wszystkich terenów z danym symbolem literowym niezależnie od poprzedzającego je numeru.
  5. Funkcja usług na terenach MN-U występować może wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na danej działce, z wyłączeniem dopuszczenia zachowania usług istniejących przewidzianego w ustaleniach szczegółowych.

§3.1. Zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z realizacją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:
  - 1) inwestycji celu publicznego;
  - 2) infrastruktury technicznej, w tym wierceń na potrzeby ujęć wody;
  - 3) chowu lub hodowli zwierząt inwentarskich jednak wyłącznie w zakresie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach RZP;
  - 4) realizacji zabudowy mieszkaniowej lub usług, a także parkingów, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.
3. Zakazuje się lokalizacji:
  - 1) zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;
  - 2) wszelkich inwestycji związanych z recyklingiem, składowania lub przetwarzania odpadów.
4. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
  - 1) stanowiska archeologicznego Bąkowo, nr 6, obszar AZP 37-31/64, zwanego dalej stanowiskiem archeologicznym;
  - 2) zespołu stanowisk archeologicznych nr 58 wg kart gminnej ewidencji zabytków, zwanego dalej zespołem stanowisk archeologicznych.
5. Ochrona zabytków na terenie stanowiska archeologicznego zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów art. 31 i art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).
6. Ochrona zabytków archeologicznych poza zasięgiem stanowiska archeologicznego, w tym w zasięgu zespołu stanowisk archeologicznych, zgodnie z ogólnymi zasadami wynikającymi z przepisów art. 32 ust. 1 ustawy, o której mowa w ust. 5.

7. Ustala się strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
  - 1) w odległości 15 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110 kV relacji GPZ Wyrzysk – GPZ Kcynia;
  - 2) w odległości 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznych średnich napięć 15 kV.
8. W ww. strefach obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.
9. Nakazuje się zachowanie ciągłości i sprawności występujących w granicach planu urządzeń melioracji oraz sieci drenarskich.
10. Ustalenia planu dotyczące minimalnej powierzchni działek nie dotyczą działek na potrzeby:
  - 1) wydzielania dojeżdż lub dojazdów do nieruchomości,
  - 2) regulacji granic nieruchomości sąsiednich,
  - 3) poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej w rozumieniu przepisów art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 poz. 1145).

§4.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie terenu planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez drogę publiczną – wojewódzką nr 241 – połączoną z drogami publicznymi gminnymi nr: 129332P, 129333P i 129357P w istniejących skrzyżowaniach oraz z przyległymi do jej pasa terenami i drogami wewnętrznymi – przez istniejące zjazdy, a do terenów rolnych i leśnych także przez tereny rolne lub leśne;
- 2) miejsca parkingowe zapewnić w granicach działek;
- 3) nakazuje się zapewnić:
  - a) na terenach MN-U i RZM – nie mniej niż dwóch miejsc postojowych dla pojazdów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
  - b) na terenach MN-U – nie mniej niż dwóch miejsc postojowych dla pojazdów osobowych na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) na terenach MW – nie mniej niż jednego miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na terenie 9KR, zgodnie z ustaleniami szczególnymi dla tego terenu,
  - d) na terenie RZP – nie mniej niż jednego miejsca na każdego zatrudnionego pracownika,
  - e) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę z lokalnej lub gminnej sieci wodociągowej;
  - 2) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych z niezależnego ujęcia wody, w tym także zlokalizowanego poza granicami niniejszego planu;
  - 3) zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych z wykorzystaniem ww. systemów zaopatrzenia w wodę, albo ze źródeł niezależnych od ww. systemów, wraz z wykonaniem stosownych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej;
  - 4) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci, odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do lokalnej lub gminnej sieci kanalizacyjnej i dalej do oczyszczalni ścieków;
  - 5) przebudowa, rozbudowa oraz budowa, obiektów służących gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi, a także ujmowaniu tych wód w kanały deszczowe;
  - 6) ujmowanie wód opadowych i deszczowych w kanały jest konieczne wyłącznie, gdy

obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych, poza tym dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, bez kanalizowania, przy czym gospodarowanie ww. wodami zapewnić w granicach każdej działki;

- 7) zaopatrzenie w ciepło – ze źródeł ciepła w systemie indywidualnym lub zbiorczym, z zastosowaniem paliw: gazowych, płynnych lub stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii i urządzeń do ich spalania o wysokim stopniu sprawności;
- 8) dopuszcza się pobór ciepła z sieci ciepłowniczych, przez zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejącej, albo budowę nowej sieci ciepłowniczej;
- 9) przebudowa, rozbudowa lub budowa rozdzielczej sieci elektroenergetycznej zapewniającej dostawę energii elektrycznej do odbiorców, w tym linii rozdzielczych kablowych lub napowietrznych niskiego lub średniego napięcia;
- 10) przebudowa, rozbudowa lub budowa gazowej sieci rozdzielczej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 11) przebudowa lub rozbudowa istniejących, a także budowa nowych linii telekomunikacyjnych – kablowych;
- 12) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie, zgodne z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi.

§5.1. Nie ustala się innych niż wynikające z przepisów art. 35 cyt. we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Nie ustala się innych niż wynikające z przepisów art. 35 cyt. we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§6.1. Na terenach MN-U ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także towarzyszących im budynków niemieszkalnych: usługowych, technicznych, gospodarczych i garażowych, jak również budynków łączących w sobie co najmniej dwie ww. funkcje;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) handlu wielkopowierzchniowego;
  - b) obiektów usługowych o powierzchni przekraczającej 150 m<sup>2</sup>.

2. Na terenach MN-U dopuszcza się:

- 1) zachowanie, jak również: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub odbudowę istniejących:
  - a) budynków usługowych, w tym także innych niż wyszczególnione w ust. 1 pkt 2,
  - b) budynków i obiektów służących produkcji rolniczej;
- 2) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu – rekreacyjnych i technicznych, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
  - b) wysokość obiektów do 4 m npt.,
  - c) maksymalne wymiary poziome do 6 m,
  - d) dachy wiat lub altan:
    - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
    - o kącie nachylenia połaci do 30°,
  - e) geometria dachów obiektów innych niż wymienione w lit. d – dowolna;

- 3) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami, jak również budowę: dojeżdż, dojazdów, parkingów, placów manewrowych;
  - 4) scalanie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
    - a) powierzchnia działek nie mniejsza od wartości minimalnej powierzchni działki określonej dla każdego terenu oraz nie większa od powierzchni tego terenu, a zarazem nie większa niż 3000 m<sup>2</sup>,
    - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°,
    - c) szerokość frontu działki od 15 do 50 m;
  - 5) wydzielenie działek zapewniających dojeżdżia i dojazdy w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w pkt 4, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m.
3. Na terenie 1MN-U ustala się:
- 1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,02 (2%) i nie większą niż 0,3 (30%);
  - 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 2% i nie większy niż 20%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 40 m;
  - 5) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;
  - 6) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°,
    - b) niemieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych;
  - 7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>.
4. Na terenie 2MN-U ustala się:
- 1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 (10%) i nie większą niż 0,7 (70%);
  - 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 10% i nie większy niż 50%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 20 m;
  - 5) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;
  - 6) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°,
    - b) niemieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych;
  - 7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>.
5. Na terenie 3MN-U ustala się:
- 1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 (10%) i nie większą niż 0,7 (70%);
  - 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 10% i nie większy niż 50%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 20 m;
  - 5) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;
  - 6) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°,

- b) niemieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych;
- 7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>.
6. Na terenie 4MN-U ustala się:
- 1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 (10%) i nie większą niż 0,6 (60%);
  - 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 10% i nie większy niż 50%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 20 m;
  - 5) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;
  - 6) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°;
    - b) niemieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych;
  - 7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>, a dla zabudowy w układzie bliźniaczym – nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>.
7. Na terenie 5MN-U ustala się:
- 1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,05 (5%) i nie większą niż 0,6 (60%);
  - 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 50%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 20 m;
  - 5) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;
  - 6) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°;
    - b) niemieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych;
  - 7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>.
8. Na terenie 6MN-U ustala się:
- 1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,05 (5%) i nie większą niż 0,6 (60%);
  - 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 50%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 20 m;
  - 5) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;
  - 6) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°;
    - b) niemieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych;
  - 7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>, a dla zabudowy w układzie bliźniaczym – nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>.
9. Na terenie 7MN-U ustala się:
- 1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,05 (5%) i nie większą niż 0,5 (50%);
  - 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 40%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 30 m;
  - 5) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;
  - 6) dachy budynków:

- a) mieszkalnych – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°,
  - b) niemieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych;
- 7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.
10. Na terenie 8MN-U ustala się:
- 1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,05 (5%) i nie większą niż 0,5 (50%);
  - 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 50%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 30 m;
  - 5) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;
  - 6) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°,
    - b) niemieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych;
  - 7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>.
11. Na terenie 9MN-U ustala się:
- 1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,05 (5%) i nie większą niż 0,7 (70%);
  - 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 60%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 20 m;
  - 5) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;
  - 6) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°,
    - b) niemieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych;
  - 7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>, a dla zabudowy w układzie bliźniaczym – nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>.
12. Na terenie 10MN-U ustala się:
- 1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,2 (20%) i nie większą niż 0,7 (70%);
  - 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 20% i nie większy niż 50%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 20 m;
  - 5) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;
  - 6) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°,
    - b) niemieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych;
  - 7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>.
13. Na terenie 11MN-U ustala się:
- 1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,25 (25%) i nie większą niż 0,75 (75%);
  - 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 25% i nie większy niż 55%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 20 m;
  - 5) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;
  - 6) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°,

- b) niemieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych;
- 7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>.
- 14. Na terenie 12MN-U ustala się:
  - 1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 (10%) i nie większą niż 0,5 (50%);
  - 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 10% i nie większy niż 45%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 45%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 30 m;
  - 5) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;
  - 6) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°;
    - b) niemieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych;
  - 7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.
- 15. Na terenie 13MN-U ustala się:
  - 1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 (10%) i nie większą niż 0,7 (70%);
  - 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 10% i nie większy niż 60%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 20 m;
  - 5) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;
  - 6) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°;
    - b) niemieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych;
  - 7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>, a dla zabudowy w układzie bliźniaczym – nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>.
- 16. Na terenie 14MN-U ustala się:
  - 1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 (10%) i nie większą niż 0,6 (60%);
  - 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 10% i nie większy niż 60%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 20 m;
  - 5) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;
  - 6) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°;
    - b) niemieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych;
  - 7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>, a dla zabudowy w układzie bliźniaczym – nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>.
- 17. Na terenie 15MN-U ustala się:
  - 1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,2 (20%) i nie większą niż 0,7 (70%);
  - 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 20% i nie większy niż 50%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 20 m;
  - 5) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;

- 6) dachy budynków:
  - a) mieszkalnych – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°,
  - b) niemieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych;
- 7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>.

§7.1. Na terenach MW ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
  - 2) budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, a także towarzyszących im budynków niemieszkalnych: technicznych, gospodarczych i garażowych, jak również budynków łączących w sobie co najmniej dwie ww. funkcje.
2. Na terenach MW dopuszcza się:
- 1) zachowanie istniejących budynków niemieszkalnych, w tym także innych niż wyszczególnione w ust. 1 pkt 2;
  - 2) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu – rekreacyjnych i technicznych, z zachowaniem następujących warunków:
    - a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
    - b) wysokość obiektów do 4 m npt.,
    - c) maksymalne wymiary poziome do 6 m,
    - d) dachy wiat lub altan:
      - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
      - o kącie nachylenia połaci do 30°,
    - e) geometria dachów obiektów innych niż wymienione w lit. d – dowolna;
  - 3) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami, jak również budowę: dojeżdż, dojazdów, parkingów, placów manewrowych;
  - 4) scalanie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
    - a) powierzchnia działek nie mniejsza od wartości minimalnej powierzchni działki określonej dla każdego terenu oraz nie większa od powierzchni tego terenu,
    - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°,
    - c) szerokość frontu działki od 15 do 50 m;
  - 5) wydzielenie działek zapewniających dojeżdż i dojazdu w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w pkt 4, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m.
3. Na terenie 16MW ustala się:
- 1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,6 (60%) i nie większą niż 1,2 (120%);
  - 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 20% i nie większy niż 40%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków:
    - a) mieszkalnych – od 8 do 60 m,
    - b) niemieszkalnych – od 3 do 20 m;
  - 5) wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych – od 9 do 12 m npt.,
    - b) niemieszkalnych – od 3 do 6 m npt.;
  - 6) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 0° do 20°, w tym maskowane attyką;

- 7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>.
4. Na terenie 17MW ustala się:
  - 1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,6 (60%) i nie większą niż 1,5 (10,5 (50%));
  - 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 20% i nie większy niż 50%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków:
    - a) mieszkalnych – od 8 do 40 m,
    - b) niemieszkalnych – od 3 do 20 m;
  - 5) wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych – od 9 do 12 m npt.,
    - b) niemieszkalnych – od 3 do 6 m npt.;
  - 6) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 0° do 20°, w tym maskowane attyką;
  - 7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>.

§8.1. Na terenach KD ustala się:

- 1) parametry drogi, z zastrzeżeniem pkt 4, jak dla drogi klasy:
  - a) głównej – dla terenu 1KDG,
  - b) lokalnej – dla terenu 2KDL,
  - c) dojazdowej – dla terenów: 3KDD, 4KDD i 5KDD;
- 2) zagospodarowanie odpowiednimi obiektami służącymi prowadzeniu ruchu, w szczególności dróg, a także ich elementami oraz infrastrukturą zapewniającą ich funkcjonowanie;
- 3) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi;
- 4) zachowanie istniejącej szerokości pasów drogowych, z zastrzeżeniem, że tereny 4KDD i 5KDD stanowią jedynie część pasa drogowego;
- 5) lokalizację sieci uzbrojenia technicznego.
2. Na terenach KR ustala się:
  - 1) zagospodarowanie odpowiednimi obiektami służącymi prowadzeniu ruchu, w szczególności dróg, a także ich elementami oraz infrastrukturą zapewniającą ich funkcjonowanie;
  - 2) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi;
  - 3) lokalizację sieci uzbrojenia technicznego;
  - 4) możliwość zagospodarowania w formie ciągu pieszojezdnego.
3. Na terenie 9KR dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych dla terenów MW, jednak z uwzględnieniem następujących zasad:
  - 1) lokalizowanie miejsc w części terenu nie dalej od jego granic niż przed osią napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
  - 2) z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

§9. Na terenie 1IE ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej stacji transformatorowej z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy, albo budowę nowej stacji transformatorowej;
- 2) powierzchnię działki nie mniejszą niż 20 m<sup>2</sup>;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 0 (0%) i nie większy niż 0,8 (80%);
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;
- 5) wysokość zabudowy od 2 do 4 m npt.;

- 6) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 0° do 20°.

§10.1. Na terenie 1RNL ustala się:

- 1) zagospodarowanie na potrzeby łąk lub pastwisk;
  - 2) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) możliwość realizacji budowli rolniczych:
    - a) pozbawionych kubatury,
    - b) nie wyższych niż 3 m npt.,
    - c) o powierzchni nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90%.
2. Na terenie 2RNR ustala się:
    - 1) zagospodarowanie na potrzeby gruntów ornych lub upraw, w tym upraw wieloletnich lub sadów;
    - 2) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;
    - 3) możliwość realizacji budowli rolniczych:
      - a) pozbawionych kubatury,
      - b) nie wyższych niż 3 m npt.,
      - c) o powierzchni nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
    - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90%.
  3. Na terenach RZM ustala się:
    - 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków niemieszkalnych – w zabudowie zagrodowej gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego;
    - 2) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków niemieszkalnych służących produkcji rolnej, a także towarzyszących im budynków technicznych, gospodarczych i garażowych, a także budynków łączących w sobie co najmniej dwie ww. funkcje – w zabudowie zagrodowej gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego.
  4. Na terenach RZM dopuszcza się:
    - 1) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu – rekreacyjnych i technicznych, z zachowaniem następujących warunków:
      - a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
      - b) wysokość obiektów do 4 m npt.,
      - c) maksymalne wymiary poziome do 6 m,
      - d) dachy wiat lub altan:
        - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
        - o kącie nachylenia połaci do 30°,
      - e) geometria dachów obiektów innych niż wymienione w lit. d – dowolna;
    - 2) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami, jak również budowę: dojazdów, parkingów, placów manewrowych, jak również budowli rolniczych o wysokości nie większej niż 12 m npt. i powierzchni nie większej niż 200 m<sup>2</sup>.
  5. Na terenie 3RZM ustala się ponadto:
    - 1) udział powierzchni:
      - a) zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 25%,
      - b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
    - 2) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,05 (5%) i nie większą niż 0,3 (30%);
    - 3) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 30 m;
    - 4) wysokość zabudowy od 4 do 9 m npt.;

- 5) dachy budynków:
  - a) mieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 35° do 50° dwuspadowe lub wielospadowe, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki,
  - b) niemieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 10° do 50° jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe.
6. Na terenie 4RZM ustala się ponadto:
  - 1) udział powierzchni:
    - a) zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 30%,
    - b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
  - 2) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,05 (5%) i nie większą niż 0,5 (50%);
  - 3) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 40 m;
  - 4) wysokość zabudowy od 4 do 9 m npt.;
  - 5) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 35° do 50° dwuspadowe lub wielospadowe, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki,
    - b) niemieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 1° do 50° jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo łukowe.
7. Na terenie 5RZM ustala się ponadto:
  - 1) udział powierzchni:
    - a) zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 30%,
    - b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
  - 2) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,05 (5%) i nie większą niż 0,4 (40%);
  - 3) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 20 m;
  - 4) wysokość zabudowy od 4 do 9 m npt.;
  - 5) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 35° do 50° dwuspadowe lub wielospadowe, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki,
    - b) niemieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 1° do 50° jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo łukowe.
8. Na terenie 6RZM ustala się ponadto:
  - 1) udział powierzchni:
    - a) zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 50%,
    - b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
  - 2) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,05 (5%) i nie większą niż 0,6 (60%);
  - 3) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 50 m;
  - 4) wysokość zabudowy od 4 do 9 m npt.;
  - 5) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 35° do 50° dwuspadowe lub wielospadowe, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki,
    - b) niemieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 1° do 50° jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo łukowe.
9. Na terenie 7RZM ustala się ponadto:
  - 1) udział powierzchni:
    - a) zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 50%,
    - b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
  - 2) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,05 (5%) i nie większą niż 0,6 (60%);

- 3) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 50 m;
  - 4) wysokość zabudowy od 4 do 9 m npt.;
  - 5) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 35° do 50° dwuspadowe lub wielospadowe, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki,
    - b) niemieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 1° do 50° jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo łukowe.
10. Na terenie 8RZM ustala się ponadto:
- 1) udział powierzchni:
    - a) zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 40%,
    - b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
  - 2) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,05 (5%) i nie większą niż 0,6 (60%);
  - 3) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 50 m;
  - 4) wysokość zabudowy od 4 do 9 m npt.;
  - 5) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 35° do 50° dwuspadowe lub wielospadowe, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki,
    - b) niemieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 1° do 50° jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo łukowe.
11. Na terenie 9RZM ustala się ponadto:
- 1) udział powierzchni:
    - a) zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 30%,
    - b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
  - 2) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,05 (5%) i nie większą niż 0,5 (50%);
  - 3) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 40 m;
  - 4) wysokość zabudowy od 4 do 9 m npt.;
  - 5) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 35° do 50° dwuspadowe lub wielospadowe, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki,
    - b) niemieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 1° do 50° jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo łukowe.
12. Na terenie 10RZM ustala się ponadto:
- 1) udział powierzchni:
    - a) zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 50%,
    - b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
  - 2) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,05 (5%) i nie większą niż 0,6 (60%);
  - 3) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 50 m;
  - 4) wysokość zabudowy od 4 do 9 m npt.;
  - 5) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 35° do 50° dwuspadowe lub wielospadowe, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki,
    - b) niemieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 1° do 50° jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo łukowe.
13. Na terenie 11RZM ustala się ponadto:
- 1) udział powierzchni:
    - a) zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 50%,
    - b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;

- 2) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,05 (5%) i nie większą niż 0,6 (60%);
  - 3) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 50 m;
  - 4) wysokość zabudowy od 4 do 9 m npt.;
  - 5) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 35° do 50° dwuspadowe lub wielospadowe, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki,
    - b) niemieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 1° do 50° jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo łukowe.
14. Na terenie 12RZM ustala się ponadto:
- 1) udział powierzchni:
    - a) zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 50%,
    - b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
  - 2) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,05 (5%) i nie większą niż 0,6 (60%);
  - 3) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 50 m;
  - 4) wysokość zabudowy od 4 do 9 m npt.;
  - 5) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 35° do 50° dwuspadowe lub wielospadowe, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki,
    - b) niemieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 1° do 50° jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo łukowe.
15. Na terenach 13RZP i 14RZP ustala się:
- 1) realizację zabudowy produkcyjnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;
  - 2) budowę budynków niemieszkalnych służących produkcji rolnej, w szczególności budynków:
    - a) produkcyjnych,
    - b) inwentarskich,
    - c) magazynowych,
    - d) garażowych,
    - e) gospodarczych,
    - f) technicznych,
    - g) wszelkich innych budynków niemieszkalnych służących produkcji rolnej lub związanych z tą produkcją oraz budynków łączących ww. funkcje;
  - 3) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 60%;
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;
  - 5) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,05 (5%) i nie większą niż 0,7 (70%);
  - 6) szerokość elewacji frontowej budynków od 3 do 120 m;
  - 7) wysokość zabudowy od 2,5 do 12 m npt.;
  - 8) dachy budynków – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 30°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, w tym łukowe.
16. Na terenach 13RZP i 14RZP dopuszcza się realizację, niezależnie od ustalonych w rysunku linii zabudowy:
- 1) silosów, wiat, zasieków itp. obiektów – w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczających dróg;
  - 2) przyłączy i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 3) dojazdów, placów manewrowych itp.

- §12. Na terenach 1WS i 2WS ustala się zachowanie śródlądowych wód powierzchniowych, bez możliwości realizacji zabudowy, z wyłączeniem urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej.
- §13. Na terenie 1L ustala się zachowanie leśnego użytkowania terenu, bez możliwości realizacji zabudowy, z wyłączeniem:
- 1) obiektów o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> i wysokości do 5 m npt., służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej, wodnej i łowieckiej, albo pozaprodukcyjnym funkcjom lasu;
  - 2) realizacji sieci infrastruktury technicznej nie skutkującej przeznaczeniem gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a także budowy dróg leśnych.
- §14. Na terenach zieleni urządzonej ustala się:
- 1) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 2) zagospodarowanie zielenią:
    - a) niską, w szczególności trawnikiem lub płożącymi roślinami okrywowymi – terenów 1ZPN i 2ZPN,
    - b) wysoką, w szczególności szpalerami i skupinami drzew – terenu 3ZPW;
  - 3) możliwość realizacji dojazdów lub dojazdów do posesji na nie więcej niż 10% powierzchni terenu;
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90%.
- §15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu w wysokości 30%.
- §16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyrzyska.
- §17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

załącznik nr 2  
do uchwały nr .../.../...  
Rady Miejskiej w Wyrzysku  
z dnia ...

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu Wyrzysk - Karolewo, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527)

**Rada Miejska w Wyrzysku rozstrzyga, co następuje:**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu Wyrzysk - Karolewo, realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – po 1200 m bieżących sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej (przyłączenie do istniejących wodociągu i sieci kanalizacji sanitarnej).

Inwestycje te realizowane będą sukcesywnie, w ciągu najbliższych czterech kadencji samorządu gminnego. Realizacja inwestycji winna zostać poprzedzona przygotowaniem niezbędnej dokumentacji projektowej i budżetowej.

Finansowanie inwestycji nastąpi z budżetu gminy, przy czym nie wyklucza się finansowania zewnętrznego na zasadzie delegowania zadań innym podmiotom, czy partnerstwa publiczno prywatnego.

załącznik nr 3  
do uchwały nr .../.../...  
Rady Miejskiej w Wyrzysku  
z dnia ...

## **Dane przestrzenne**

## UZASADNIENIE

Podstawowym powodem sporządzenia planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w zasięgu strefy I zurbanizowanej w ustaleniach obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyrzysk, przyjętego uchwałą nr XXXVI/329/2013 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 29 listopada 2013 roku, zmienionego uchwałą nr XL/329/2017 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 24 listopada 2017 roku.

W celu sporządzenia niniejszego planu Rada Miejska w Wyrzysku podjęła uchwałę Nr IX/77/2024 z dnia 20 grudnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wyrzysk – Karolewo.

Na całym terenie objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej ustalone w studium,
- 2) tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) formy ochrony przyrody, poza obszarem chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”,
- 4) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe,
- 5) obszary ciche w aglomeracji oraz poza aglomeracją,
- 6) strefy ochronne ujęć wody,
- 7) szczególne warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni,
- 8) obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości,
- 9) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 10) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji,
- 11) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne,
- 12) linie kolejowe znaczenia państwowego, a także tereny do nich przylegające.

Plan zawiera obowiązkowe elementy wymienione w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527), zwanej dalej u.p.z.p.

Sporządzając niniejszy plan spełniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 u.p.z.p., w szczególności:

- 1) uwzględniono:
  - a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – skupiając zabudowę w zwartym obszarze wpisującym się w strukturę przestrzenną wsi,
  - b) potrzeby zrównoważonego rozwoju – nie wprowadzając funkcji wykraczających poza ustalone w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego,
  - c) walory architektoniczne i krajobrazowe – dostosowując zagospodarowanie ww. obszaru do kontekstu i otoczenia (j.w.),
  - d) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – przewidując zagospodarowanie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych – ograniczono się do gruntów przewidzianych do takiego przeznaczenia w obowiązującym studium, nie wkraczając w obszary zasobów złóż kopalin,
  - e) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dostosowując gabaryty zabudowy do zabytkowego otoczenia, wprowadzając ustalenia ochronne dla zabytków ujętych w ewidencji zabytków,
  - f) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731) – nie wprowadzając żadnych barier

- dla osób ze szczególnymi potrzebami, ani zagospodarowania generującego potencjalne zagrożenia dla zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- g) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości technicznych społeczności lokalnej,
  - h) prawo własności – rozszerzając możliwości korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli,
  - i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie wprowadzając żadnych barier na głównych szlakach komunikacyjnych,
  - j) potrzeby interesu publicznego – nie wprowadzając niesłusznym ograniczeń w tym zakresie, zachowując pasy dróg publicznych, a także zapewniając ich powiększenie w miejscach tego wymagających,
  - k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłusznym ograniczeń w tym zakresie,
  - l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – podając do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu planu, w tym także w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy Wyrzysk,
  - m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – dokumentując na bieżąco wszystkie działania, zapewniając możliwość wglądu w dokumentację stanowiącą informację publiczną,
  - n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – nie wyznaczając nowych funkcji o dużym zapotrzebowaniu wody, a także ustalając zagadnienia zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych oraz do celów gaśniczych,
  - o) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – nie przewidując lokalizacji zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
  - p) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – wyznaczono tereny do produkcji rolniczej, w szczególności na gruntach poza granicami miasta, na gruntach o wyższej klasie bonitacyjnej;
- 2) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
- 3) sytuując nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – nie wyznaczono nowych dróg i generatorów ruchu ponadto, co już było zaplanowane (np. w studium), a także nie stworzono takiej konieczności,
  - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – wprowadzono nową zabudowę w oddaleniu nie większym niż ok. 1000 m od przystanku komunikacyjnego przy drodze wojewódzkiej nr 242,

- c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie uniemożliwiono lokalizacji ścieżek rowerowych wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Rada Miejska w Wyrzysku dokonała oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwałą nr VI/80/2019 z dnia 22 lutego 2019 r. Przed dokonaniem tej oceny Burmistrz Wyrzyska wykonał analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Jej wyniki nie mają żadnego odniesienia do zagadnień związanych ze zmianą zasad zagospodarowania niniejszego terenu.

Wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy ma być dodatni, tzn. ma kumulować więcej po stronie przychodów, niż po stronie rozchodów. W celu sporządzenia niniejszej planu dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.