

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

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego
dla inwestycji głównej – planowanych farm fotowoltaicznych
oraz inwestycji uzupełniającej tj. dróg publicznych gminnych
w obrębie ewidencyjnym Kosztowo i Dobrzyniewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436), art. 20 ust. 1, w związku z art. 37ea ust. 1-3 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, 680 i 1668), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy 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, 1543 i 1668), Rada Miejska w Wyrzysku uchwała, co następuje:

- §1.1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dla inwestycji głównej – planowanych farm fotowoltaicznych oraz inwestycji uzupełniającej tj. dróg publicznych gminnych w obrębie ewidencyjnym Kosztowo i Dobrzyniewo, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar wyodrębniony granicami planu, oznaczonymi w załącznikach do niniejszej uchwały, o których mowa w ust. 4 pkt 1 i 2, obejmujący:
 - 1) teren planowanej inwestycji głównej na częściach działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 83, 100 i 101 w obrębie Kosztowo, gm. Wyrzysk;
 - 2) teren inwestycji uzupełniającej na częściach działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 44 w obrębie Dobrzyniewo oraz 94 w obrębie Kosztowo, gm. Wyrzysk.
 3. Przedmiotem planu jest wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w obszarach określonych w ust. 2, a w szczególności przeznaczenie położonych tam gruntów na cele farmy fotowoltaicznej oraz niezbędnych inwestycji towarzyszących.
 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 zachodnią część obszaru opisanego w ust. 2;
 - 2) załącznik nr 2 – rysunek planu w skali 1:1000, wykonany na pomniejszonym wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:500, obejmujący wschodnią część obszaru opisanego w ust. 2;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 – 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. Załączniki nr 1 i 2 opisane w ust. 4 pkt 1 i 2 określane są łącznie jako rysunek planu, w skrócie rysunek;
 6. 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.
 7. Użyte w planie terminy oznaczają:
 - 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zwane też krócej nieprzekraczalnymi li-

niami zabudowy – linie ograniczające obszar usytuowania zabudowy na działce, linie których nie można przekroczyć elementami budynku;

- 2) WKZ – właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków.
8. 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.
9. Ustalenie możliwości realizacji budynków należy rozumieć odpowiednio do wiat, budynków kontenerowych oraz podobnych obiektów nie kwalifikowanych jako budynki. Jeżeli nie ustalono dla nich odrębnie cech zabudowy, ustalenia dotyczące budynków innych niż dominujące stosuje się odpowiednio.

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

- 1) tereny produkcji energii – tereny elektrowni słonecznych – oznaczone symbolami 1PEF i 2PEF;
- 2) teren komunikacji drogowej publicznej – drogi lokalnej – oznaczony symbolem 1KDL.
2. Tereny wymienione w ust. 1 wyznaczono na rysunku liniami rozgraniczającym tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania.
3. Tereny wymienione w ust. 1 w dalszej części uchwały określone 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. Inwestycją główną są elektrownie słoneczne – farmy fotowoltaiczne wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą – o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1, skupione w dwóch obszarach (w granicach planu):
 - 1) na działce nr 83;
 - 2) na działkach nr 100 i 101.
6. Inwestycjami uzupełniającymi są drogi publiczne gminne, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 2.

§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) realizacji elektrowni słonecznych i ich infrastruktury towarzyszącej.
3. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.
4. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych w zespołach stanowisk archeologicznych (karty nr 43 i 46) ujętych w gminnej, a w szczególności stanowiących stanowiska w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - 1) Kosztowo nr 12 – obszar AZP 36-30/91;
 - 2) Kosztowo nr 13 – obszar AZP 36-30/92;
 - 3) Kosztowo nr 14 – obszar AZP 36-30/93;
 - 4) Kosztowo nr 15 – obszar AZP 36-30/94.

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 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 400 kV relacji GPZ Bydgoszcz Zachód – GPZ Piła Krzewina;
 - 2) w odległości 50 m od elektrowni wiatrowej na działce nr 83 (zasięg pracy wirnika).
8. W ww. strefach obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) powiązanie terenu planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez drogę gminną nr 129308P – na terenie 1KDL, a także położoną poza planem drogę gminną nr 129307P;
 - 2) miejsca parkingowe zapewnić w granicach działek;
 - 3) nakazuje się zapewnić:
 - a) nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde 100000 m² powierzchni farmy fotowoltaicznej,
 - b) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) możliwość wyłączenia zasad określonych w pkt 2-3 dla terenów komunikacji publicznej.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
 - 2) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, bez kanalizowania, przy czym gospodarowanie ww. wodami w granicach każdej działki, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) w przypadkach wymagających, na podstawie przepisów odrębnych, kanalizowania wód opadowych i roztopowych, a także ich oczyszczania przed odprowadzeniem do środowiska, realizacja niezbędnych obiektów służących do właściwego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
 - 4) przyłączenie instalacji do sieci elektroenergetycznej w celu zaopatrzenia w energię elektryczną lub w celu odprowadzania (sprzedaży) wyprodukowanej energii elektrycznej;
 - 5) wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych – zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
 - 6) przyłączenie do sieci teletechnicznej – linii telekomunikacyjnych – kablowych, a także wykorzystanie systemu łączności bezprzewodowej, z wyłączeniem możliwości realizacji wolnostojących masztów wyższych niż 15 m npt. lub wież antenowych służących ww. celom;
 - 7) 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;
 - 8) w celu realizacji ww. ustaleń dopuszcza się budowę lub przebudowę obiektów i sieci, z zastrzeżeniem pkt 1-7.

§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 PEF ustala się:

1) budowę obiektów służących produkcji energii elektrycznej z energii słonecznej – elektrowni słonecznej – farmy fotowoltaicznej, a w szczególności:

- a) paneli fotowoltaicznych na stelażach (konstrukcjach wsporczych), o wysokości nie większej niż 5 m npt.,
- b) magazynów energii i stacji transformatorowych, o wysokości nie większej niż 5 m npt.,
- c) niezbędnej infrastruktury technicznej: kabli, przewodów, linii napowietrznych, urządzeń, oświetlenia, monitoringu, instalacji odgromowych itp., o wysokości nie większej niż 20 m npt.,
- d) dojść i dojazdów, placów manewrowych i miejsc parkingowych,
- e) ogrodzenia, obiektów zaplecza socjalnego i technicznego, o wysokości nie większej niż 5 m npt.;

2) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 5%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;

4) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0% i nie większą niż 5%;

5) intensywność zabudowy nie większą niż 5%;

6) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m npt.;

7) wymiary poziome budynków od 2 m do 20 m;

8) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0° do 20°;

9) powierzchnię nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 5000 m².

2. Na terenach PEF dopuszcza się:

1) budowę budynków niemieszkalnych służących funkcji terenu lub uzupełniających tą zabudowę, w szczególności:

- a) produkcyjnych – służących produkcji energii,
- b) technicznych,
- c) łączących w sobie ww. funkcje;

2) realizację: wiat, altan itp. obiektów, o wysokości nie większej niż 5 m npt.;

3) scalanie i podział nieruchomości, z zachowaniem poniższych zasad:

- a) powierzchnia działek nie mniejsza niż 5000 m² i nie większa niż powierzchnia odpowiedniego terenu PEF,
- b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 0° do 180°,
- c) szerokość frontu działki od 5 do 250 m.

§7.1. Na terenie 1KDL ustala się:

1) parametry drogi jak dla drogi klasy lokalnej, z zastrzeżeniem pkt 4;

2) zagospodarowanie odpowiednimi obiektami służącymi prowadzeniu ruchu, w szczególności dróg, a także ich elementami oraz infrastrukturą zapewniającą ich funkcjonowanie;

3) zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów wymienionych w pkt 1 oraz ust. 2-4;

- 4) zachowanie istniejącej szerokości pasów drogowych;
 - 5) lokalizację sieci uzbrojenia technicznego.
2. Na terenie 1KDL dopuszcza się:
- 1) wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, jednak:
 - a) wyłącznie dla celów związanych z ruchem drogowym i jego bezpieczeństwem,
 - b) nie przekraczających parametrów mikroinstalacji;
 - 2) zachowanie parametrów drogi dojazdowej lub zagospodarowania w formie ciągu pieszojezdnego.
- §8. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu w wysokości 5%.
- §9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyrzyska.
- §10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej na częściach działek nr: 83, 100 i 101 w obrębie Kosztowo, gm. Wyrzysk oraz inwestycji towarzyszących, 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, 680 i 1668), 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, 1543 i 1668)

Rada Miejska w Wyrzysku rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie ze zintegrowanym planem inwestycyjnym dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej na częściach działek nr: 83, 100 i 101 w obrębie Kosztowo, gm. Wyrzysk oraz inwestycji towarzyszących, realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należałyby do zadań własnych gminy w sytuacji sporządzania zwykłego planu miejscowego, należy do inwestora planującego realizację inwestycji głównej, zgodnie z postanowieniami odrębnej umowy. W związku z powyższym niniejsze rozstrzygnięcie jest bezprzedmiotowe.

załącznik nr 4
do uchwały nr .../.../...
Rady Miejskiej w Wyrzysku
z dnia ...

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

Zintegrowany plan inwestycyjny realizowany jest na wniosek inwestora zamierzającego realizować inwestycję główną. Fakt złożenia kompletnego wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego, po wynegocjowaniu warunków umowy między inwestorem, a Gminą Wyrzysk uruchomił całą procedurę sporządzania tego planu. Kwestie realizacji inwestycji towarzyszących rozstrzygnęła odrębna umowa zawarta między Gminą Wyrzysk, a inwestorem, natomiast zakres niezbędnych czynności proceduralnych wynika z przepisów ustawy. Zintegrowany plan inwestycyjny stanowi szczególny rodzaj planu miejscowego. 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,
- 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), 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 – przewidując zagospodarowanie terenu z ograniczeniem wysokości i intensywności do niezbędnych parametrów technicznych dla danej inwestycji,
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe – dostosowując zagospodarowanie ww. obszaru do kontekstu i otoczenia (j.w.),
 - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – przewidując odpowiednią do sytuacji gospodarkę wodno-ściekową, przeznaczając na cele nierolnicze i nieleśne grunty niezbędne do realizacji planowanej inwestycji,
 - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wprowadzając ustalenia ochronne dla zabytków archeologicznych,
 - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zapewniając rozwiązania ułatwiające komunikację, w tym uwzględniające potrzeby osób o szczególnych potrzebach,
 - f) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości finansowych i technicznych społeczności lokalnej,
 - g) prawo własności – rozszerzając możliwości korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli,

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie tworząc barier komunikacyjnych,
 - i) potrzeby interesu publicznego – ustalając przeznaczenie pozwalające na zwiększenie wpływów do budżetu gminy z podatku od nieruchomości, a także umożliwiając uzupełnienie oferty w zakresie produkcji energii ze źródeł odnawialnych,
 - j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając w tym zakresie niezasadnych ograniczeń,
 - k) 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,
 - l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – dokumentując na bieżąco wszystkie działania, zapewniając możliwość wglądu w dokumentację stanowiącą informację publiczną,
 - m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – nie wyznaczając nowych funkcji o dużym zapotrzebowaniu wody, a także ustalając zagadnienia zaopatrzenia do celów gaśniczych;
- 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) plan nie dotyczy sytuowania nowej zabudowy, toteż nie mają zastosowania wymagania w zakresie:
- a) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
 - b) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 - c) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, aczkolwiek zachowano pasy dróg publicznych, które to umożliwiają;
 - d) dążenia 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443).

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 w zw. z art. 37ea ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.