

**NOTARIUSZ PAULINA WAJGEL**  
Kancelaria Notarialna  
ul. Bydgoska 24  
89-300 Wyrzysk  
tel. 67 286-73-59

**WYPIS**

Repertorium "A" Numer 1144/2026

## AKT NOTARIALNY

Dnia szesnastego marca dwa tysiące dwudziestego szóstego (16.03.2026) roku przed notariuszem Pauliną Wajgel w siedzibie jej Kancelarii Notarialnej w Wyrzysku przy ulicy Bydgoskiej 24, stawili się: -----

1/ **Marcin Piszczek**, -----, legitymujący się ważnym dowodem osobistym seria i numer -----, PESEL: ----- według oświadczenia zamieszkały -----

który oświadcza, że w czynności niniejszej działa w imieniu i na rzecz **Gminy Wyrzysk, jako Burmistrz Wyrzyska**, wybrany w bezpośrednim wyborze w dniu 21 kwietnia 2024 roku, stosownie do art. 490 ustawy z dnia 05 stycznia 2011 roku kodeks wyborczy (Dz. U. z 2023 roku, poz. 2408), jak to wynika z zaświadczenia Przewodniczącej Miejskiej Komisji Wyborczej w Wyrzysku z dnia 22 kwietnia 2024 roku oraz z wypisu z protokołu Nr I/2024 I Sesji Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 06 maja 2024 roku, -----  
REGON Gminy 570791260. -----

2/ **Mi** **Sz** -----, legitymujący się dowodem osobistym seria i numer -----, PESEL: ----- według oświadczenia zamieszkały w -----  
wskazujący adres do korespondencji:  
-----

który przy niniejszej czynności działa w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „E&W” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PROJEKT Spółka komandytowa z siedzibą w Jacewie, pod adresem: ul. Kwiatowa 23, 88-110 Jacewo, (REGON 340929907, NIP 5562740609), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000390031, i to na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego dnia 13 marca 2026 roku w formie aktu notarialnego (Rep. A numer 1641/2026) przez notariusz Agnieszkę Muchorowską - Chrostowską w Inowrocławiu, udzielonego jemu przez Joannę Kowalską - pełnomocnika spółki, działającego na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego dnia 21 września 2022 roku w formie aktu notarialnego (Rep. A numer 9042/2022) przez notariusz Annę Rudziakowicz w Skórzewie przez Józefa Ziaję - pełnomocnika spółki, działającego na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego dnia 21 września 2022 roku w formie aktu notarialnego (Rep. A numer 9029/2022) przez notariusz Annę Rudziakowicz w Skórzewie, działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego jemu przez uprawnionych do łącznej reprezentacji członków Zarządu jedyne go komplementariusza – spółki pod firmą: „E&W” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą aktualnie w Poznaniu, pod adresem: ul. Pastelowa 6, 60-198 Poznań (REGON: 361117395, NIP: 7811908398), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000550267, co wynika z przedłożonych Informacji odpowiadających odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobranych dnia 16 marca 2026 roku na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowy oraz zapewnił, że: -----  
- dane wynikające z powołanych wyżej Informacji są nadal aktualne, -----  
- reprezentowana przez niego spółka nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczą się w stosunku do niej żadne postępowania na podstawie ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe oraz ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne, ani nie zostały złożone wnioski o wszczęcie takich

postępowań, -----

- przy dokonywaniu niniejszej czynności działa w granicach swoich kompetencji i zgodnie z umową reprezentowanej przez niego spółki, -----
- do dokonania czynności objętej niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda żadnego organu reprezentowanej przez niego spółki. -----

Stawający potwierdzają, że zostali poinformowani o zasadach przetwarzania danych osobowych w związku z dokonaną czynnością notarialną, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych). -----

Stawający oświadczają, że nie dokonali, jak i również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1191 ze zm.). -----

Tożsamość Stawających notariusz ustaliła na podstawie okazanych dowodów osobistych, których serie i numery wpisano obok nazwisk, stan cywilny na podstawie oświadczeń. -----



## UMOWA URBANISTYCZNA

Na podstawie art. 37ea ust. 1 oraz uwzględniając przepisy art. 37ec ust. 6 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), dalej nazywaną „ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”, przystąpiono do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego na obszarze gminy Wyrzysk w miejscowości Kosztowo i Dobrzyniewo dotyczącego lokalizacji instalacji


odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych tj. **inwestycji głównej – planowanych farm fotowoltaicznych oraz inwestycji uzupełniającej – dróg publicznych gminnych, na działkach o nr ewid. 83, 94, 100, 101, obręb Kosztowo i 44 obręb Dobrzyniewo, zgodnie z załącznikiem stanowiącym projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego** oraz po przeprowadzeniu z Inwestorem negocjacji w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, działając na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt 7 oraz art. 37ed ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Strony zawierają umowę (dalej nazywaną „Umową”) o następującej treści: -----

#### §1.

Przedmiotem niniejszej Umowy jest ustalenie wzajemnych zobowiązań Inwestora i Gminy w zakresie realizacji opisanej w § 2 ust. 1 i 2 inwestycji uzupełniającej w związku z toczącym się postępowaniem w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dotyczącego lokalizacji zaplanowanych przez Inwestora na terenie działek 83, 100 i 101, obręb Kosztowo instalacji odnawialnych źródeł energii – farm fotowoltaicznych o mocy min. 4 megawatów, stanowiących i dalej nazywanych „**Inwestycją główną**”. -----

#### §2.

1. W ramach inwestycji uzupełniającej Inwestor zobowiązuje się do budowy odcinka drogi gminnej G129308P — od skrzyżowania z działką nr 120/3 do posesji nr 78A — z kruszywa łamanego, wraz ze sporządzeniem dokumentacji projektowej oraz do pokrycia kosztów procedury planistycznej dotyczącej zintegrowanego planu inwestycyjnego (dalej: „**Inwestycja uzupełniająca**”). ----
2. Inwestycja uzupełniająca obejmuje w szczególności: -----

- 
- 1) zaprojektowanie drogi w granicach działki nr 94 obręb Kosztowo (od skrzyżowania z działką drogową 120/3) do posesji nr 78A, o następujących parametrach: -----
    - a) długość – około 406 m; -----
    - b) szerokość jezdni – 5,5 m (w uzasadnionych przypadkach szerokość zmienna do nie mniej niż 4 m); -----
    - c) nawierzchnia jezdni – warstwa ścieralna z mieszanki mineralno-asfaltowej AC11S; -----
    - d) pobocza umocnione kruszywem o szerokości – 0,75 m; -----
    - e) podbudowa z kruszywa łamanego 0/31,5 (kruszywo twarde typu granit, granodioryt, bazalt itp. z wykluczeniem kruszywa wapiennego); -----
  - 2) opracowanie projektu budowlanego podzielonego na dwa etapy: -----
    - a) etap I – wykonanie podbudowy z kruszywa łamanego; -----
    - b) etap II – wykonanie warstwy wierzchniej z mieszanki mineralno-asfaltowej; -----
  - 3) uzyskanie pozwolenia na budowę wraz z niezbędnymi decyzjami i uzgodnieniami; -----
  - 4) realizację etapu I ujętego w projekcie budowlanym – budowę odcinka drogi gminnej G129308P – od skrzyżowania z dz. 120/3 do posesji nr 78A – o zaprojektowanych parametrach, do warstwy podbudowy z kruszywa łamanego 0/31,5 (bez warstwy wiążącej i ścieralnej z MMA). -----
3. Ponadto, po wykonaniu Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 ust. 1, w trakcie realizacji Inwestycji głównej określonej w § 1, Inwestor zobowiązuje się do wykonania na drodze gminnej G129308P, od skrzyżowania z działką nr 120/3 do posesji nr 78A, warstwy ścieralnej z mieszanki mineralno-asfaltowej AC11S, o parametrach zaprojektowanych w ramach Inwestycji uzupełniającej (dalej nazwanej „**Inwestycją następczą**”). -----

4. Inwestycja uzupełniająca oraz Inwestycja następcza realizowane będą na działkach drogowych stanowiących własności Gminy. -----

5. Wszelkie inne ustalenia dotyczące zakresu projektu i realizacji Inwestycji uzupełniającej oraz Inwestycji następczej nieuregulowane w niniejszym paragrafie będą uzgadniane przez Inwestora z Gminą. -----

### §3.

1. Inwestor zobowiązuje się do realizacji Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 ust. 1 i 2 w terminie 36 miesięcy od wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej Umowy. -----
2. Inwestor zobowiązuje się do realizacji Inwestycji następczej, o której mowa w § 2 ust. 3 w okresie realizacji Inwestycji głównej wskazanej w § 1. -----
3. Inwestycja następcza, o której mowa w § 2 ust. 3, zostanie rozpoczęta w terminie rozpoczęcia prac budowlanych związanych z Inwestycją główną i zostanie zrealizowana przez Inwestora w terminie 6 miesięcy od daty rozpoczęcia Inwestycji następczej. -----

### §4.

1. Szczegółowe rozwiązania techniczne zostaną określone w dokumentacji projektowej stanowiącej część Inwestycji uzupełniającej, która będzie uzgadniana z Gminą. Dokumentacja będzie uzgadniana w oparciu o odzwierciedlającą stan faktyczny na dzień wydania uzgodnień infrastrukturę, zagospodarowanie terenu, oraz mając na uwadze wykonane w ramach innych zadań inwestycje lub trwające prace projektowe – Gmina informuje, że posiada projekt i pozwolenie na budowę drogi gminnej G129306P od skrzyżowania z drogą krajową nr 10 do skrzyżowania z działką 120/3. -----
2. Inwestor oświadcza, iż nie rości i nie będzie w przyszłości rościł wobec Gminy jakichkolwiek roszczeń z tytułu wykonania Inwestycji uzupełniającej lub


Inwestycji następczej, w szczególności roszczeń dotyczących poniesionych nakładów lub jakichkolwiek roszczeń finansowych związanych z realizacją tych inwestycji. -----



3. Inwestor zobowiązuje się na własny koszt zapewnić opracowanie niezbędnej wymaganej przepisami prawa dokumentacji stanowiącej Inwestycję uzupełniającą, a także dokonać wszelkich wymaganych przepisami prawa uzgodnień dokumentacji z odpowiednimi organami i instytucjami. Dokumentacja będzie wykonana przez osobę do tego uprawnioną oraz będzie zgodna z normami i zasadami wiedzy technicznej oraz aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. 2025 r. poz. 418 ze zm.), ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 311), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889 ze zm.), ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960) oraz przepisów wykonawczych, w tym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych, tj. musi zawierać wszystko co jest potrzebne do uzyskania pozwolenia na budowę od właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. -----
4. Przed przystąpieniem do wykonania robót objętych Inwestycją uzupełniającą i Inwestycją następczą, Inwestor zobowiązany jest do sporządzenia oraz uzyskania zatwierdzenia przez właściwy organ czasowej organizacji ruchu na czas prowadzenia robót. -----
5. Inwestor oświadcza i zobowiązuje się, że wszelkie zmiany w trakcie realizacji robót budowlanych dotyczące Inwestycji uzupełniającej i Inwestycji następczej, odnoszące się do zatwierdzonej dokumentacji projektowej stanowiącej część Inwestycji uzupełniającej – zarówno zmiany istotne, jak i

nieistotne – zostaną uzgodnione z Gminą i poddane jej akceptacji, bez zbędnej zwłoki, przed ich wprowadzeniem. -----

6. Przed złożeniem wniosku o wydanie pozwolenia na budowę właściwemu organowi administracji architektoniczno - budowlanej, Inwestor przedstawi Gminie do uzgodnienia dokumentację. Gmina może zgłosić uwagi w terminie 30 dni od dnia otrzymania dokumentacji. W przypadku braku uwag, Gmina zobowiązuje się do przekazania takiej informacji Inwestorowi i uzgodnienia w formie pisemnej, w przypadku nie przekazania takiej informacji w w/w terminie uznaje się, że Gmina nie zaakceptowała dokumentacji. W przypadku, gdyby rozwiązania projektowe przedstawione w dokumentacji okazały się dla Gminy nie do zaakceptowania Inwestor zobowiązuje się do ich zmiany, zgodnie z zaleceniami/wytycznymi Gminy, o ile będą one wynikały z przepisów prawa lub zasad wiedzy technicznej. -----
7. Przed przystąpieniem do realizacji robót zarówno inwestycji uzupełniającej jak i następczej, Gmina może zażądać zmiany dokumentacji projektowej. Inwestor zobowiązuje się do dokonania zmian w tej dokumentacji zgodnie z zaleceniami/wytycznymi Gminy, o ile będą one wynikały z przepisów prawa lub zasad wiedzy technicznej. -----
8. W terminie 10 dni roboczych od dnia pisemnego zgłoszenia przez Inwestora zamiaru przystąpienia do realizacji Inwestycji uzupełniającej i Inwestycji następczej Gmina zobowiązuje się do udzielenia pełnomocnictwa uprawniającego Inwestora (lub wskazaną przez niego osobę) do dokonywania w imieniu i na rzecz Gminy czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę oraz do występowania przed organami administracji publicznej i przed innymi podmiotami uczestniczącymi w procesie opiniowania, uzgadniania czy zatwierdzania dokumentacji projektowej oraz do udzielenia prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. -----

- 
9. Inwestor zobowiązuje się do uzyskania na własny koszt wszelkich niezbędnych dla realizacji Inwestycji uzupełniającej i Inwestycji następczej decyzji administracyjnych (w tym uiszczenia wszelkich opłat administracyjnych), w szczególności przygotowania i złożenia w imieniu Gminy kompletnego wniosku o pozwolenie na budowę właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej oraz uzyskania innych decyzji, postanowień, uzgodnień, opinii itp., o ile będą one konieczne dla realizacji Inwestycji uzupełniającej i Inwestycji następczej. -----
10. Po uzyskaniu prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę Inwestor przekaże Gminie uzgodnioną podpisaną przez autorów dokumentację projektową – 1 egzemplarz w formie pisemnej wraz z wymaganymi prawem oświadczeniami oraz 1 egzemplarz w formie elektronicznej (w plikach edytowalnych z rozszerzeniami \*.doc, \*.dwg, oraz w plikach \*.pdf) zawierających skan oryginalnej wersji papierowej dokumentacji projektowej – na nośniku typu pen-drive. -----

#### §5.

1. Strony zgodnie postanawiają, że wszystkie postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio zarówno do Inwestycji uzupełniającej jak i Inwestycji następczej (dalej nazywane łącznie „Inwestycjami”), chyba że dane postanowienie stanowi inaczej. -----
2. Inwestor zobowiązany jest wykonać Inwestycje zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej oraz zgodnie z treścią wydanych dokumentów, z materiałów budowlanych spełniających wymagania określone w Normach Jakości obowiązujących na terenie Unii Europejskiej. -----
3. W razie wątpliwości przyjmuje się, iż Inwestor podczas realizacji Inwestycji podejmuje się wykonać wszelkie prace i świadczyć wszelkie usługi, które są objęte dokumentacją projektową stanowiącą część Inwestycji uzupełniającej,


- a nie są wyraźnie wymienione w treści Umowy, lecz są konieczne dla zgodnego z prawem i sztuką budowlaną oddania Inwestycji do użytkowania. -
4. Inwestor zobowiązuje się do wykonania robót jakościowo dobrych, wolnych od wad, w sposób nie pomniejszający ich wartości lub wartości drogi lub czyniący ją nieprzydatną do użytkowania zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem. -----
  5. Inwestor ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Gminie i osobom trzecim w związku realizacją Inwestycji lub realizacją innych czynności określonych w Umowie, powstałe w wyniku jego działań lub zaniechań lub działań lub zaniechań podmiotów, którymi posługuje się Inwestor. -----
  6. Inwestor zobowiązuje się względem Gminy do usuwania i pokrywania kosztów wszelkich ewentualnych szkód oraz zaspokajania roszczeń osób trzecich związanych z realizacją Umowy, powstałych w wyniku jego działań lub zaniechań lub działań lub zaniechań podmiotów, którymi posługuje się Inwestor, w szczególności Inwestor zobowiązuje się do ponoszenia pełnej odpowiedzialności, w tym również za szkody poniesione przez osoby trzecie związane lub pozostające w związku z realizacją Umowy. W przypadku wystąpienia przez osoby trzecie z powyższymi roszczeniami w stosunku do Gminy, Inwestor zobowiązuje się udzielić Gminie wszelkiej pomocy w celu wyjaśnienia zasadności roszczeń oraz zwrócić Gminie wszelkie poniesione przez nią koszty, związane z zaspokojeniem tych roszczeń przez Gminę. Gmina zobowiązuje się w takim wypadku wyczerpać drogę sądową przeciwko roszczeniom osób trzecich i umożliwić Inwestorowi udział w postępowaniach, w tym w charakterze interwenienta ubocznego. -----
  7. Odpowiedzialność rozciąga się także na okres po zakończeniu obowiązywania Umowy, jeżeli roszczenie powstało lub pozostaje w związku z zakresem działań lub czynności podjętych w ramach jej realizacji. -----

8. Gmina zobowiązuje się udzielić niezwłocznie Inwestorowi wszelkiej pomocy, celem realizacji Inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym wydania dokumentów lub oświadczeń (w tym koniecznych pełnomocnictw) odpowiadających obowiązującym przepisom, jakie mogą się okazać niezbędne oraz uczestniczyć w rozwiązywaniu ewentualnych problemów związanych z jej realizacją. -----
9. Inwestor jest zobowiązany co najmniej na 2 miesiące przed rozpoczęciem robót budowlanych w ramach realizacji Inwestycji złożyć do akceptacji Gminy harmonogram robót. Inwestor zobowiązany jest zrealizować Inwestycje w terminach zgodnie z harmonogramem robót. Zmiana harmonogramu wymaga każdorazowo pisemnej akceptacji ze strony Gminy. -----
10. Gmina zastrzega sobie w uzasadnionych wypadkach prawo do wstrzymania robót budowlanych Inwestycji, tj. w sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego. Po ustaniu przyczyny wstrzymania robót Inwestor sporządzi zmiany do harmonogramu robót i przedłoży je do pisemnej akceptacji Gminy.
11. Po akceptacji harmonogramu robót Inwestycji Gmina nieodpłatnie, w terminie 10 dni roboczych, udostępni Inwestorowi teren działek od skrzyżowania z działką nr 120/3 do posesji nr 78A , obręb Kosztowo, na potrzeby realizacji Inwestycji, w formie pisemnej (protokół przejęcia terenu budowy od Gminy).
12. Inwestor może rozpocząć roboty budowlane Inwestycji nie wcześniej, niż po protokólnym przejęciu terenu budowy od Gminy. -----
13. Inwestor ponosi pełną odpowiedzialność za teren budowy od chwili jego przejęcia. -----
14. Inwestor zobowiązany jest na każde pisemne żądanie Gminy przedstawić dokumenty potwierdzające jakość zastosowanych materiałów. -----
15. Wprowadzanie zmian materiałowych, standardu wykonania oraz zmian projektowych, wymaga uzgodnienia na piśmie z Gminą. Uzgodnienie bądź odmowa uzgodnienia nastąpi nie później niż w ciągu 14 dni, licząc od dnia




przedłożenia przez Inwestora w formie pisemnej informacji o zamierzonych zmianach materiałowych, standardu wykonania lub zmianach projektowych. Na tych samych zasadach nastąpi wprowadzenie jakichkolwiek zmian do dokumentacji projektowej. -----

16. Gmina zastrzega sobie prawo do kontroli realizacji robót w trakcie ich wykonywania oraz sposobu ich oznakowania znakami drogowymi, przez upoważnionych przedstawicieli Gminy. -----
17. Przed przystąpieniem do wykonywania robót jak i w ich trakcie Inwestor we własnym zakresie zobowiązany jest wykonać dokumentację fotograficzną oraz inwentaryzację przyległego terenu do Inwestycji oraz do przedłożenia jej Gminie. -----
18. Inwestor w ramach realizowanej Inwestycji umożliwi Gminie udział w odbiorach wszelkich robót z zakresu właściwości zanikających oraz ulegających zakryciu w terminie 5 dni od daty pisemnego zgłoszenia tego faktu Gminie. Niezawiadomienie Gminy o potrzebie odbioru takich robót może być podstawą nieodebrania Inwestycji przez Gminę i wyznaczenia dodatkowego terminu odbioru, a także podstawą konieczności rozebrania robót już wykonanych. Zawiadomienie zostanie dokonane co najmniej 5 dni przed terminem gotowości do odbioru, w formie pisemnej. -----
19. Inwestor udostępni wszelką dokumentację dotyczącą realizacji Inwestycji na pisemne żądanie Gminy, w terminie do 3 dni roboczych. -----
20. W ramach Inwestycji Inwestor zobowiązuje się do: -----
  - 1) wykonania i utrzymania na swój koszt zaplecza budowy oraz strzeżenia mienia znajdującego się na terenie budowy, a także zapewnienia warunków bezpieczeństwa realizacji robót; -----
  - 2) zorganizowania terenu budowy; -----

- 
- 3) zapewnienia odpowiednich zasobów technicznych oraz personelu posiadającego zdolności, doświadczenie, wiedzę oraz wymagane uprawnienia, w zakresie niezbędnym do wykonania Inwestycji; -----
  - 4) zabezpieczenia i oznakowania prowadzonych robót oraz dbania o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania realizacji robót budowlanych; -----
  - 5) przestrzegania przepisów prawnych wynikających z następujących ustaw:
    - a) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.), -----
    - b) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.), w tym wywóz i zagospodarowanie odpadów z terenu budowy; Inwestora obciążają ewentualne opłaty i kary za naruszenie norm i przepisów dotyczących ochrony środowiska w trakcie realizacji robót; -----
  - 6) utrzymania terenu budowy w czasie realizacji robót, z dążeniem do minimalizacji przeszkód komunikacyjnych, bieżącego usuwania zbędnych materiałów, odpadów i śmieci; -----
  - 7) zabezpieczenia istniejącego drzewostanu; -----
  - 8) przedstawienia Gminie niezbędnych atestów, świadectw, certyfikatów i innych dokumentów stwierdzających jakość wbudowanych materiałów; -
  - 9) pokrycia ewentualnych szkód wobec Gminy oraz osób trzecich, wynikłych na skutek prowadzenia robót lub innych działań Inwestora lub zatrudnionego przez niego wykonawcy; -----
  - 10) ponoszenia odpowiedzialności za szkody i straty spowodowane przez siebie podczas usuwania wad w okresie gwarancji i rękojmi; -----
  - 11) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia już wykonanych robót albo ich części bądź urządzeń – naprawienia ich i doprowadzenie do stanu poprzedniego na własny koszt; -----

- 12) zabezpieczenia dróg prowadzących na teren budowy od uszkodzeń, które może spowodować transport i sprzęt Inwestora lub zatrudnionego przez niego wykonawcy; w szczególności dostosowania się do obowiązujących ograniczeń obciążeń osi pojazdów podczas transportu materiałów i sprzętu do i z terenu budowy, aby nie spowodował on szkód na drogach; -----
  - 13) sprzątnięcia na bieżąco ulic z zanieczyszczeń powstałych od jazdy i pracy sprzętu i środków transportu Inwestora lub zatrudnionego przez niego wykonawcy, a w przypadku spowodowania jakichkolwiek uszkodzeń ich natychmiastową naprawę; -----
  - 14) w przypadkach zawinionych poniesienia wszelkich wydatków koniecznych do naprawienia wyrządzonej szkody; -----
  - 15) uporządkowania terenu budowy i przekazania go Gminie po zakończeniu robót. -----
21. Inwestor pisemnie powiadomi Gminę, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem o gotowości do odbioru końcowego Inwestycji wraz ze wskazaniem daty i godziny odbioru. Z odbioru Strony sporządzą protokół, w którym wskażą ewentualnie stwierdzone wady i ustalą termin na ich usunięcie. Co najmniej 28 dni przed gotowością do odbioru końcowego Inwestor przekaże Gminie następujące dokumenty/prawa: -----
- 1) protokół odbioru robót budowlanych wraz z załączonym wykazem powstałych podczas realizacji Inwestycji nakładów w obcym środku trwałym oraz zestawieniem ich wartości uwzględniających koszty pośrednie, -----
  - 2) prawomocne pozwolenie na użytkowanie lub zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu do dokonanego zawiadomienia o zakończeniu robót (dotyczy zakresu realizowanego przez Inwestora) o ile będzie to wymagane przepisami prawa. -----

- 
22. Odbioru końcowego dokonuje się po całkowitym zakończeniu wszystkich robót budowlanych dotyczących Inwestycji (dotyczy zakresu realizowanego przez Inwestora), na podstawie przedłożonego przez Inwestora oświadczenia o zakończeniu robót oraz po dokonaniu innych czynności przewidzianych przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. 2025 r. poz. 418 ze zm.) w związku z zakończeniem wykonywania robót budowlanych, potwierdzonych przez Gminę. -----
23. W przypadku usprawiedliwionego niestawiennictwa przedstawiciela Gminy na odbiorze końcowym, Inwestor wyznaczy drugi termin, zawiadamiając o tym Gminę na piśmie, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem. Jeżeli przedstawiciel Gminy nie usprawiedliwi nieobecności lub w przypadku usprawiedliwionego niestawiennictwa, pomimo ponownego zawiadomienia i wyznaczenia przez Inwestora dodatkowego terminu, nie stawi się na odbiorze, Inwestor będzie uprawniony do jednostronnego podpisania protokołu odbioru końcowego, o dokonaniu czego niezwłocznie poinformuje Gminę. -----
24. Gmina ma prawo odmówić przeprowadzenia odbioru końcowego, jeżeli po przystąpieniu do czynności odbioru zostanie stwierdzone, że Inwestycje nie osiągnęły gotowości do odbioru z powodu niezakończenia robót, niewłaściwego ich wykonania lub nie przeprowadzenia wszystkich prób, a które zostaną zidentyfikowane jako wady istotne. -----
25. Odbiór końcowy potwierdza wykonanie i zakończenie realizacji Inwestycji (dotyczy zakresu realizowanego przez Inwestora). Za dzień dokonania odbioru końcowego Inwestycji, uznaje się dzień podpisania przez upoważnionych do tego przedstawicieli Stron (z zastrzeżeniem prawa do jednostronnego podpisania, o którym mowa w ust. 23 niniejszego paragrafu) protokołu odbioru końcowego robót, w którym nie zostaną stwierdzone żadne istotne wady. -----

26. Z zastrzeżeniem postanowień dotyczących gwarancji i rękojmi, z chwilą przejęcia Inwestycji przez Gminę wszelkie obowiązki wynikające z konieczności jej utrzymania i bieżących napraw przechodzą na Gminę. -----

#### §6.

1. Inwestor zobowiązuje się do pokrycia kosztów procedury planistycznej dotyczącej zintegrowanego planu inwestycyjnego w terminie 21 dni od dnia podjęcia przez Radę Miejską w Wyrzysku uchwały w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego: -----

- 1) koszt sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko oraz zmian w projekcie ZPI – 12.300,00 złotych brutto, -----
- 2) koszty procedury planistycznej (w tym koszt posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, koszt ogłoszenia w prasie o konsultacjach) – 3.100,00 złotych brutto, -----

2. Wszelkie koszty związane z zawarciem notarialnej umowy urbanistycznej do kwoty 3.000,00 złotych brutto zobowiązuje się ponieść Inwestor bezpośrednio na rzecz Kancelarii Notarialnej w terminie wskazanym na fakturze wystawionej przez Kancelarię Notarialną sporządzającą notarialną umowę urbanistyczną. -----

#### §7.

1. Inwestor udziela Gminie rękojmi za wady i gwarancji na roboty stanowiące przedmiot Umowy na okres 60 miesięcy. -----

2. Bieg terminu gwarancji oraz rękojmi rozpoczyna się w dniu następnym po dacie zakończenia wszystkich robót budowlanych dotyczących realizacji Inwestycji uzupełniającej i Inwestycji następczej. -----

3. Inwestor udziela Gminie rękojmi za wady przedmiotu Umowy zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego. -----

4. W okresie gwarancyjnym Inwestor zobowiązany jest do nieodpłatnego usuwania wszelkich wad tkwiących w przedmiocie Umowy, jak i powstałych w okresie gwarancji. -----

5. Czas na usunięcie zgłoszonych wad w okresie rękojmi i gwarancji wyniesie maksymalnie do 14 dni od dnia otrzymania zgłoszenia, chyba że z przyczyn technicznych lub obiektywnych przeszkód (np. warunków atmosferycznych, działania siły wyższej, stanu epidemii) ich usunięcie w ww. terminie będzie niemożliwe. Wówczas Gmina wyznaczy ostateczny, możliwy ze względu na takie uwarunkowania termin usunięcia zgłoszonych wad. -----

6. Usunięcie zgłoszonych wad zostanie potwierdzone protokołem usunięcia wad podpisanym przez Inwestora oraz przedstawiciela Gminy. Inwestor jest zobowiązany do usuwania w sposób terminowy i na swój wyłączny koszt wad i stwierdzonych przez Gminę w okresie obowiązującej rękojmi i gwarancji. -----

7. Inwestor nie może odmówić usunięcia wad, powołując się na nadmierne koszty lub trudności. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie. -----

8. W zakresie wad stwierdzonych i usuniętych w okresie gwarancji, okres gwarancji liczony jest zgodnie z zasadami określonymi w art. 581 Kodeksu cywilnego. Wykaz prac (elementów) objętych nową gwarancją zostanie sporządzony w dniu protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad i stanowić będzie załącznik do przedmiotowego protokołu. -----

9. Nieusunięcie wady w terminach, o jakich mowa powyżej, uprawnia Gminę do usunięcia wady na koszt i ryzyko Inwestora. Inwestor poniesie udokumentowany i uzasadniony koszt usunięcia wad przez osobę trzecią. -----

#### §8.

1. Inwestor zapłaci Gminie karę umowną w przypadku: -----

- 1) przekroczenia terminu, o którym mowa w § 3 ust. 1 i 3 Umowy, w wysokości 100 zł za każdy dzień zwłoki; -----

- 2) zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych w okresie gwarancji lub rękojmi, w wysokości 100,00 zł (sto złotych) za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia następującego po wyznaczonym przez Gminę terminie na usunięcie wad;
  - 3) prowadzenia robót budowlanych dotyczących Inwestycji pomimo wstrzymania robót przez Gminę – w wysokości 500,00 zł (pięćset złotych) za każdy dzień naruszenia obowiązku wstrzymania robót; -----
  - 4) w przypadku rozpoczęcia robót budowlanych Inwestycji wcześniej niż po protokolarnym przejściu terenu budowy od Gminy – w wysokości 500,00 zł (pięćset złotych) za każdy dzień naruszenia tego obowiązku i za każdy przypadek takiego naruszenia; -----
  - 5) w przypadku dokonania odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu bez uprzedniego zawiadomienia Gminy o planowanym odbiorze – w wysokości 20.000,00 zł (dwudziestu tysięcy złotych) za każdy przypadek takiego naruszenia. -----
2. Zapłacenie kar umownych nie zwalnia Inwestora z obowiązku zakończenia robót i z jakichkolwiek innych zobowiązań wynikających z warunków Umowy.
  3. Dochodzenie kar umownych z tytułu zwłoki, ustalone za każdy dzień zwłoki, staje się wymagalne: -----
    - 1) za pierwszy rozpoczęty dzień zwłoki – z początkiem tego dnia; -----
    - 2) za każdy następny dzień zwłoki - odpowiednio z początkiem każdego następnego dnia. -----
  4. Kary umowne będą płatne przez Inwestora na podstawie wezwania do zapłaty, z 7 dniowym terminem płatności. O wysokości kar Gmina poinformuje Inwestora w formie pisemnej. -----
  5. Łączna wysokość kar umownych, jakie mogą zostać naliczone Inwestorowi z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, nie może przekroczyć 50.000,00 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych). -----

6. W przypadku osiągnięcia maksymalnej wysokości kar umownych, Gmina zachowuje prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, w zakresie przekraczającym zastrzeżone kary umowne, jeżeli szkoda przewyższa ich wartość. -----

7. Zapisy tego paragrafu obowiązują Strony także po rozwiązaniu, odstąpieniu lub wygaśnięciu Umowy. -----

### §9.

1. Gmina zastrzega sobie prawo do kontrolowania sposobu realizacji Umowy w trakcie jej trwania. -----

2. Jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, Strony niniejszej Umowy mogą, w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego, odstąpić od niniejszej Umowy. -----

3. Gmina może od Umowy odstąpić także w przypadku naruszenia przez Inwestora jej warunków. -----

4. W przypadku odstąpienia od Umowy, o jakim mowa w ust. 3, Inwestor zobowiązany będzie, niezależnie od obowiązku zapłaty kary umownej, do naprawienia szkody spowodowanej tym odstąpieniem, a w szczególności pokrycia kosztów związanych z dokończeniem realizacji Inwestycji uzupełniającej i Inwestycji następcej przez inny podmiot na zlecenie Gminy. ---

5. W przypadku, gdy Inwestor nie zrealizuje Inwestycji uzupełniającej i Inwestycji następcej w terminie określonym w § 3 ust. 1 i 3 z przyczyn od niego niezależnych (tj. opóźnienia w dokonaniu uzgodnień przez odpowiednie organy lub instytucje czy też zaskarżanie tychże decyzji przez osoby trzecie), Strony zobowiązują się do podpisania aneksu do Umowy, zmieniającego termin realizacji Inwestycji uzupełniającej i Inwestycji następcej, przy uwzględnieniu czasu opóźnienia. -----

## §10.

1. Dokumentacja projektowa dotycząca przedmiotu Umowy, podlega ochronie zgodnie z przepisami ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. -----
2. Inwestor zezwala na rozporządzanie i wykonywanie zależnych praw autorskich do dokumentacji projektowej, dotyczącej przedmiotu Umowy, w postaci wykonywania zmian, przeróbek, modyfikacji wraz z możliwością ich zlecenia osobom trzecim. -----
3. Inwestor, łącznie z przekazaną dokumentacją, przenosi na rzecz Gminy prawa autorskie majątkowe do jej wykorzystania na następujących polach eksploatacji: -----
  - 1) w zakresie używania w formie zapisu na papierze i/lub zapisu magnetycznego; -----
  - 2) w zakresie wykorzystania i udostępniania w całości lub w części; -----
  - 3) w zakresie utrwalania i zwielokrotnienia całości lub jego części; -----
  - 4) w zakresie rozpowszechniania w całości lub w części. -----
4. Przeniesienie praw autorskich, o jakich mowa w ust. 2 i 3 następuje z chwilą przekazania dokumentacji Gminie. -----
5. Wraz z przekazaniem Gminie dokumentacji projektowej dotyczącej przedmiotu Umowy, Inwestor zobowiązany jest przekazać listę twórców dokumentacji wraz z ich oświadczeniami o przeniesieniu ich praw autorskich i praw zależnych na Inwestora oraz dalszego przeniesienia tych praw przez Inwestora na Gminę. -----
6. Osobiste prawa autorskie, jako niezbywalne, pozostają własnością autora dokumentacji projektowej. W miarę możliwości uprawnienia do wykonywania osobistych praw autorskich zostaną przekazane Gminie. -----
7. Inwestor ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie roszczenia osób trzecich z tytułu naruszenia przez niego cudzych praw autorskich, w związku z realizacją przedmiotu niniejszej Umowy. -----

## §11.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. -----
2. Ewentualne spory mogące wyniknąć z tytułu realizacji niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Gminy.
3. Integralną część Umowy stanowi projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego. -----
4. Umowa wchodzi w życie z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do Umowy. -----
5. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz dla Inwestora i jeden egzemplarz dla Gminy. -----
6. Wszelkie zmiany warunków niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności. -----

## §12.

1. W związku z dokonaniem czynności pobrano: -----
  - a) Tytułem taksy notarialnej z rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004r. w sprawie taksy notarialnej (Dz.U.04.148.1564 ze zmianami: -----
    - z § 16 w kwocie:.....200,00 zł --
    - z §12 za 2 wypisy za następnymi numerami Repertorium „A” w kwocie.....264,00 zł --
    - Razem:.....464,00 zł --
  - b) Tytułem podatku od towarów i usług VAT 23% w kwocie:.....106,72 zł --
  - Łącznie:.....570,72 zł --**
- Słownie: pięćset siedemdziesiąt 72/100 złotych. -----**
- AKT TEN ODCZYTANO, PRZYJĘTO I PODPISANO. -----**

Oryginał aktu podpisali Stawający i notariusz – Paulina Wajgel. -----

Wypis w dacie aktu wydano: Gminie Wyrzysk. -----

Repertorium „A” Numer 1145/2026



*Paulina Wajgel*  
NOTARIUSZ  
PAULINA WAJGEL

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, z 2023 r. poz. 1668, z 2024 r. poz. 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847, z 2026 r. poz. 24), 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 uchwała, co następuje:

- §1.1. Uchwala 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
    - 4) załącznik nr 4 – 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;
    - 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne, w rozumieniu przepisów art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2025 r. poz. 242).
  5. Załączniki nr 1 i 2 opisane w ust. 4 pkt 1 i 2 określone 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 liniami zabudowy – linie ograniczające obszar usytuowania zabudowy na działce, linie których nie można przekroczyć elementami budynku;
  - 2) AZP – archeologiczne zdjęcie Polski.
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, obiektów kontenerowych oraz podobnych obiektów nie kwalifikowanych jako budynki. Jeżeli nie ustalono dla nich odrębnie cech zabudowy, ustalenia dotyczące budynków stosuje się odpowiednio.

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

- 1) tereny produkcji energii – tereny elektrowni słonecznych – oznaczone symbolami 1PEF, 2PEF i 3PEF;
- 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 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. Inwestycją główną są elektrownie słoneczne – farmy fotowoltaiczne wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą – na terenach, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1, w dwóch obszarach (w granicach planu):
  - 1) na działce nr 83;
  - 2) na działkach nr 100 i 101.
6. Inwestycjami uzupełniającymi jest droga publiczna gminna nr 129308P na terenie, o którym 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. Planowana inwestycja znajduje się poza zasięgiem stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, z których najbliższe to:
  - 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.
5. Ustala się ochronę położonych na sąsiednich terenach zabytków archeologicznych – w zespołach stanowisk archeologicznych (karty nr 43 i 46) ujętych w gminnej ewidencji zabytków – wchodzących częściowo na tereny objęte planem.
6. Ochrona polega na uwzględnieniu zasad ogólnych ochrony zabytków archeologicznych wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności przepisów art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2026 r. poz. 1168).
7. Ustala się strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
  - 1) w odległości 35 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 400 kV relacji GPZ Bydgoszcz Zachód – GPZ Piła Krzewina;
  - 2) w odległości 15 m (na obie strony) od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Wyrzysk – GPZ Miasteczko Krajeńskie;
  - 3) w odległości 8 m (na obie strony) od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
  - 4) w odległości 50 m od obrysu wieży elektrowni wiatrowej na działce nr 83 (zasięg pracy wirnika elektrowni wiatrowej).
8. W ww. strefach obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności zaś:
  - 1) w strefie wyszczególnionej w ust. 7 pkt 1 wszelkie ograniczenia wynikające z faktu położenia terenu w zasięgu pasa technologicznego odpowiedniej linii elektroenergetycznej wynikające z przepisów odrębnych lub norm branżowych, w tym ograniczeń w lokalizacji obiektów elektrowni słonecznej, w szczególności w rejonie słupów ww. linii;
  - 2) w strefach wyszczególnionych w ust. 7 pkt 2 i 3 – odpowiednie ograniczenia wynikające z faktu położenia terenu w zasięgu pasa technologicznego odpowiedniej linii elektroenergetycznej wynikające z przepisów odrębnych lub norm branżowych,
  - 3) w strefie wyszczególnionej w ust. 7 pkt 4 ograniczenie wysokości wszelkich obiektów budowlanych do 10 m npt, z zastrzeżeniem ustaleń szczególnych dla terenu 3PEF.

§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 m<sup>2</sup> 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 wo-

- dami 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, zgodnie 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 1PEF, 2PEF i 3PEF 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) dojeżdż 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 (0%) i nie większą niż 0,05 (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 m<sup>2</sup>.
2. Na terenach 1PEF i 2PEF 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, obiektów kontenerowych 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 m<sup>2</sup> 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.
- 3. Na terenie 3PEF dodatkowo należy uwzględnić fakt występowania w przestrzeni nad tym terenem nadziemnych elementów elektrowni wiatrowej posadowionej na elementach budowlanych zlokalizowanych poza granicami planu, w tym określonych odrębnie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

§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 pkt 1;
  - 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu 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. 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, z 2023 r. poz. 1668, z 2024 r. poz. 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847, z 2026 r. poz. 24), 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), oraz rozstrzygnięcia Burmistrza Wyrzyska w sprawie braku uwag wniesionych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla inwestycji głównej – planowanych farm fotowoltaicznych oraz inwestycji uzupełniającej tj. dróg publicznych gminnych w obrębie ewidencyjnym Kosztowo i Dobrzyniewo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podczas konsultacji społecznych, Rada Miejska w Wyrzysku nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji,  
zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym dla inwestycji głównej –  
planowanych farm fotowoltaicznych oraz inwestycji uzupełniającej tj. dróg publicznych  
gminnych w obrębie ewidencyjnym Kosztowo i Dobrzyniewo,  
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, z 2023 r. poz. 1668, z 2024 r. poz. 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847, z 2026 r. poz. 24), 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 uzupełniającej, 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 5  
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 procedurę sporządzania tego planu. Kwestie realizacji inwestycji uzupełniających rozstrzygnęła odrębna umowa zawarta między Gminą Wyrzysk, a inwestorem, natomiast zakres niezbędnych czynności proceduralnych wynika z przepisów ustawy. Zintegrowany plan inwestycyjny stanowi szczególnie 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 zabytkowe 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 z późn. zm.), 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,
  - 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 innej niż służąca infrastrukturze technicznej i produkcji energii, 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.