

Projekt

z dnia 21 października 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WYRZYSKU**

z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Wyrzysk Skarbowy

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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680), 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, oraz z 2025 r. poz. 527), Rada Miejska w Wyrzysku uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Wyrzysk Skarbowy, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary wyodrębnione granicami planu, oznaczonymi w załącznikach do niniejszej uchwały, o których mowa w ust. 4 pkt 1 i 2, obejmujące tereny zabudowane lub przewidywane do zabudowy, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyrzysk, w granicach wsi Wyrzysk Skarbowy oraz Gleszczonek.

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, 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 mapie zasadniczej w wersji elektronicznej, część 1 obejmująca zachodni z dwóch obszarów opisanych w ust. 2;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek planu w skali 1:1000, wykonany na mapie zasadniczej w wersji elektronicznej, część 2 obejmująca wschodni z dwóch obszarów opisanych w ust. 2;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozstrzygnięcia 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 nr 2 wymienione w ust. 4 w dalszej części uchwały określa się jako 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, 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 połowę (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 innych niż mieszkalny na działce obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) 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. 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.

10. 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 innych niż dominujące stosuje się odpowiednio.

11. W przypadku, gdy budynki istniejące lub ich części znajdują się poza liniami zabudowy, o których mowa w ust. 7, 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, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 15MN-U, 16MN-U, 17MN-U i 18MN-U

b) wielorodzinnej – oznaczone symbolami 19 MW, 20MW i 21MW;

2) tereny komunikacji:

a) drogowej publicznej – drogi zbiorczej – oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ i 4KDZ,

3) drogowej wewnętrznej – oznaczone symbolami: 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR i 13KR;

4) teren infrastruktury technicznej – wodociągów – oznaczony symbolem 1IW;

5) tereny rolnictwa:

a) z zakazem zabudowy:

- 1RN i 2RN,

- łąk i pastwisk – oznaczone symbolami 3RNL i 4RNL,

- gruntów ornych i upraw – oznaczony symbolem 5RNR,

b) zabudowy związanej z rolnictwem:

- zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolami: 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9 RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM, 16RZM, 17RZM, 18RZM, 19RZM, 20RZM i 21RZM,

- produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczony symbolem 22RZP;

6) teren wód – wód śródlądowych powierzchniowych – oznaczony symbolem 1WS;

7) teren zieleni – zieleni urządzonej – oznaczony symbolem 1ZP.

2. Tereny wymienione w ust. 1 wyznaczono na rysunku liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, opisanymi skrótowo jako linie rozgraniczające.

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. Funkcja usług na terenach MN-U występować może wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na danej działce, z wyłączeniem dopuszczeń przewidzianych w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów.

§ 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:

a) RZP,

b) RZM, w odległości nie mniejszej niż 100 m od granic terenów zabudowy mieszkaniowej;

4) realizacji zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, 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 ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1) nieruchomości:

a) budynku mieszkalnego z końca 19. wieku – Wyrzysk Skarbowy 14, dz. nr 63/7,

b) budynku mieszkalnego z końca 19. wieku – Wyrzysk Skarbowy 15, dz. nr 62;

2) archeologicznych:

a) stanowisk archeologicznych:

- Wyrzysk Skarbowy nr 32, obszar AZP 36-31/152, w zespole wyszczególnionym w lit. b,

- Wyrzysk Skarbowy nr 42, obszar AZP 36-31/154,

b) zespołu stanowisk archeologicznych nr 33 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 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. Strefy te ukazano w rysunku, wraz z odpowiednimi liniami, jako pasy technologiczne tych linii.

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 dojazdów 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 2025 poz. 1080).

11. Część terenu objętego planem znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Łobżonki i Bory Kujańskie”, gdzie obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Poniższe tereny zalicza się do odpowiednich kategorii terenów, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska przed hałasem:

- 1) MN-U – tereny mieszkaniowo-usługowe,
- 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) RZM – tereny zabudowy zagrodowej;

13. Dla terenów wymienionych w ust. 12 obowiązują odpowiednio dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska przed hałasem.

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

- 1) powiązanie terenu planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez drogi publiczne – powiatowe nr 1192P i 1193P – połączonymi z przyległymi do jej pasa terenami i drogami wewnętrznymi, a do terenów rolnych także przez tereny rolne;
- 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 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) na terenach MW – nie mniej niż jednego miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - 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) powierzchnię sprzedaży nie większą niż:
 - a) 400 m² w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Łobzonki i Bory Kujańskie”,
 - b) poza tym – 2000 m².

2. Na terenach MN-U dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejących budynków usługowych, 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, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 8 i ust. 15 pkt 8,
 - 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 m²,
 - 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 dojeżdża 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 0,15 (15%) i nie większą niż 0,6 (60%);
- 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 15% 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 m², a dla zabudowy w układzie bliźniaczym – nie mniejszą niż 400 m².

4. Na terenie 2MN-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 5% i nie większy niż 40%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 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°, przy czym dopuszcza się zachowanie dachów o mniejszym kącie nachylenia połaci,
- 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 m².

5. Na terenie 3MN-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 5% i nie większy niż 40%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;

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°, przy czym dopuszcza się zachowanie dachów o mniejszym kącie nachylenia połaci,
- 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 m².

6. Na terenie 4MN-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 5% i nie większy 40%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;

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°, przy czym dopuszcza się zachowanie dachów o mniejszym kącie nachylenia połaci,
- 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 m².

7. Na terenie 5MN-U ustala się:

1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,02 (2%) i nie większą niż 0,45 (45%);

2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 2% 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 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 1200 m².

8. Na terenie 6MN-U ustala się:

1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,15 (15%) i nie większą niż 0,5 (50%);

2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 15% i nie większy niż 40%;

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 m².

9. Na terenie 7MN-U ustala się:

1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,15 (15%) i nie większą niż 0,6 (60%);

2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 15% 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 m².

10. Na terenie 8MN-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, 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 m², a dla zabudowy w układzie bliźniaczym – nie mniejszą niż 600 m².

11. Na terenie 9MN-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, 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 m², a dla zabudowy w układzie bliźniaczym – nie mniejszą niż 600 m².

12. Na terenie 10MN-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, 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 m², a dla zabudowy w układzie bliźniaczym – nie mniejszą niż 700 m².

13. Na terenie 11MN-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 45%;
- 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 800 m².

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 35%;

- 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 m².
- 8) zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 40 m od zewnętrznej krawędzi drogi ekspresowej S 10 oraz 15 od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg dodatkowych w pasie drogi ekspresowej S 10, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych regulujących odległość obiektów budowlanych od jezdni dróg publicznych.

15. Na terenie 13MN-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 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 m².
- 8) zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 40 m od zewnętrznej krawędzi drogi ekspresowej S 10 oraz 15 od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg dodatkowych w pasie drogi ekspresowej S 10, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych regulujących odległość obiektów budowlanych od jezdni dróg publicznych.

16. Na terenie 14MN-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 35%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,5 (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 m².

17. Na terenie 15MN-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 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 800 m².

18. Na terenie 16MN-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 40%;
- 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 800 m².

19. Na terenie 17MN-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, 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 m², a dla zabudowy w układzie bliźniaczym – nie mniejszą niż 600 m².

20. Na terenie 18MN-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 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 1500 m²;

8) możliwość realizacji wyłącznie zabudowy usługowej, w tym zachowanie i rozbudowę sali wiejskiej i towarzyszących obiektów rekreacyjnych i sportowych.

§ 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 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 19MW ustala się:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,2 (20%) i nie większą niż 0,6 (60%);
- 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 40 m,
 - b) niemieszkalnych – od 3 do 40 m;
- 5) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – od 6 do 10 m npt.,
 - b) niemieszkalnych – od 3 do 6 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 m².

4. Na terenie 20MW 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 20%;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych – od 8 do 50 m,
 - b) niemieszkalnych – od 3 do 20 m;
- 5) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – od 6 do 10 m npt.,
 - b) niemieszkalnych – od 3 do 8 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 m².

5. Na terenie 21MW 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 30%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;

4) szerokość elewacji frontowej budynków:

a) mieszkalnych – od 8 do 40 m,

b) niemieskalnych – od 3 do 20 m;

5) wysokość budynków:

a) mieszkalnych – od 6 do 10 m npt.,

b) niemieskalnych – od 3 do 6 m npt.;

6) dachy budynków:

a) mieszkalnych – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°,

b) niemieskalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych;

7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 2000 m².

§ 8. 1. Na terenach KD ustala się:

1) parametry drogi, z zastrzeżeniem pkt 4, jak dla drogi klasy zbiorczej dla terenów:

a) 1KDZ i 2KDZ stanowiących odcinki dróg powiatowych w rejonie ich bezkolizyjnego przejścia przez drogę ekspresową S10, na gruntach we władaniu Skarbu Państwa,

b) 3KDZ i 4 KDZ stanowiących odcinki dróg powiatowych;

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;

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.

§ 9. Na terenie 1IW ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej infrastruktury wodociągowej z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy, albo budowę nowej;
- 2) powierzchnię działki nie mniejszą niż 20 m²;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy nie mniejsze niż 0 (0%) i nie większe 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°;
- 7) do czasu ustanowienia strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych zakaz zabudowy z zastrzeżeniem pkt 1.

§ 10. 1. Na terenach 1RN i 2RN ustala się:

- 1) zagospodarowanie na potrzeby łąk lub pastwisk, 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 m²,
 - d) w odległości mniejszej niż 40 m od zewnętrznej krawędzi drogi ekspresowej S 10 oraz 15 od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg dodatkowych w pasie drogi ekspresowej S 10, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych regulujących odległość obiektów budowlanych od jezdni dróg publicznych;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90%.

2. Na terenach 3RNL i 4RNL 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 m²;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90%.

3. Na terenie 5RNR 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 m²;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90%.

4. 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.

5. 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, z zastrzeżeniem: ust. 13 pkt 6, ust. 14 pkt 6, ust. 15 pkt 6 i ust. 16 pkt 6,
 - 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 250 m².
6. Na terenie 6RZM ustala się:
- 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 7RZM ustala się:
- 1) udział powierzchni:
 - a) zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 20%,
 - 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 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 10° do 50° jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe.

8. Na terenie 8RZM ustala się:

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.

9. Na terenie 9RZM ustala się:

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.

10. Na terenie 10RZM ustala się:

1) udział powierzchni:

- a) zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 30%,
- b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;

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 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.

11. Na terenie 11RZM ustala się:

1) udział powierzchni:

- a) zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 40%,
- b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;

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 12RZM ustala się:

1) udział powierzchni:

- a) zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 30%,
- b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;

- 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 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.

13. Na terenie 13RZM ustala się:

- 1) udział powierzchni:
 - a) zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 40%,
 - b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 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;
- 6) zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 40 m od zewnętrznej krawędzi drogi ekspresowej S 10 oraz 15 od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg dodatkowych w pasie drogi ekspresowej S 10, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych regulujących odległość obiektów budowlanych od jezdni dróg publicznych.

14. Na terenie 14RZM ustala się:

- 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;
- 6) zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 40 m od zewnętrznej krawędzi drogi ekspresowej S 10 oraz 15 od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg dodatkowych w pasie drogi ekspresowej S 10, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych regulujących odległość obiektów budowlanych od jezdni dróg publicznych.

15. Na terenie 15RZM ustala się:

- 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 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 1° do 50° jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo łukowe;
- 6) zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 40 m od zewnętrznej krawędzi drogi ekspresowej S 10 oraz 15 od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg dodatkowych w pasie drogi ekspresowej S 10, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych regulujących odległość obiektów budowlanych od jezdni dróg publicznych.

16. Na terenie 16RZM ustala się:

- 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 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 1° do 50° jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo łukowe;
- 6) zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 40 m od zewnętrznej krawędzi drogi ekspresowej S 10 oraz 15 od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg dodatkowych w pasie drogi ekspresowej S 10, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych regulujących odległość obiektów budowlanych od jezdni dróg publicznych.

17. Na terenie 17RZM ustala się:

- 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 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 1° do 50° jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo łukowe.

18. Na terenie 18RZM ustala się:

- 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 0,5 (50%);

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 1° do 50° jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo łukowe.

19. Na terenie 19RZM ustala się:

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 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.

20. Na terenie 20RZM ustala się:

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 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.

21. Na terenie 21RZM ustala się:

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 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.

22. Na terenie 22RZP 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 łukowych;
- 9) zachowanie przebiegu rowu melioracyjnego, zgodnie z oznaczeniem w rysunku, z możliwością jego przebudowy, w tym na rurociąg lub kanał, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

23. Na terenie 22RZP 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) dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych itp.

§ 11. Na terenie 1WS ustala się zachowanie śródlądowych wód powierzchniowych, bez możliwości realizacji zabudowy, z wyłączeniem urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§ 12. Na terenie 1ZP ustala się:

- 1) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią:
 - a) niską, w szczególności trawnikiem lub płożącymi roślinami okrywowymi,
 - b) wysoką, w szczególności szpalerami i skupinami drzew;
- 3) zachowanie możliwości prowadzenia robót związanych z utrzymaniem przyległego rowu na terenie 1WS;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90%.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu w wysokości 30%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyrzyska.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.


Radca Drużny
Alina Chelkowska

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Wyrzysk Skarbowy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 późn. zm.)

Rada Miejska w Wyrzysku rozstrzyga, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag wniesionych przez panią H. C. do terenu działki nr 63/2 w obrębie ewidencyjnym Wyrzysk Skarbowy, kwestionujące następujące części projektu planu:

1. § 6 ust 19 pkt 2 – wielkości minimalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie od 10%, zamiast od 5%;
2. § 6 ust. 19 pkt 3 – wielkość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%, zamiast 30%;
3. § 6 ust. 19 pkt 6 lit. a – geometrię dachów budynków mieszkalnych określoną jako dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°, zamiast jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia do 50°;
4. § 6 ust. 19 pkt 7 – wielkość minimalnej powierzchni działek określoną jako 1000 m², zamiast 500 m²;
5. § 10 ust. 19 pkt 5 lit. a – geometrię dachów budynków mieszkalnych określoną jako dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 50°, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki, zamiast jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia do 50°;
6. w ustaleniach dla terenu 17MN-U, albo ogólnie dla wszystkich terenów MN-U – brak możliwości realizacji zabudowy zagrodowej;
7. w załączniku nr 1 (rysunku planu) – przebieg linii zabudowy na terenie 19RZM w odległości 30 m, a nie 8 m, od granicy pasa drogowego drogi powiatowej nr 1193P;
8. w załączniku nr 1 (rysunku planu) – przebieg linii zabudowy uniemożliwiający łączenie zabudowy na działce nr 63/2 położonej na dwóch różnych terenach 17MN-U i 19RZM;
9. w załączniku nr 1 (rysunku planu) – wyznaczenie linii zabudowy od strony zachodniej na terenie 17MN-U;
10. w załączniku nr 1 (rysunku planu) – wyznaczenie terenu 1ZP, zamiast poszerzenia terenu 17MN-U;
11. w załączniku nr 1 (rysunku planu) – wyznaczenie terenu 8KR, zamiast poszerzenia terenu 17MN-U.

Uzasadnia się to następująco:

ad. 1) minimalna wielkość udziału powierzchni zabudowy umożliwia realizację zabudowy o odpowiednich gabarytach, nawiązujących do zabudowy na działkach sąsiednich, a więc o powierzchni zabudowy większej od 100 m², przy działkach o powierzchni 1000 m², czy większej od 150 m², przy działkach o powierzchni 1500 m², toteż zasadne jest pozostawienie wartości minimalnej na poziomie 10%, mniejsze wartości, w tym realizacja tzw. domów o powierzchni zabudowy do 70 m² jako wyłącznej zabudowy na działce (parametr odnosi się do łącznej zabudowy na terenie przyszłej działki budowlanej, a nie do każdego budynku z osobna) nie jest zasadna, ponieważ zapewnienie ładu przestrzennego wymaga odpowiedniej „gęstości” zabudowy, a nie nadmiernego jej zagęszczenia lub rozproszenia;

ad. 2) zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej z 40% na 30% oznaczałoby, że mniejsza mogłaby być powierzchnia biologicznie czynna każdej działki budowlanej, na działce o powierzchni 1000 m², zamiast 400 m², byłoby to jedynie 300 m², o ile takie wartości można dopuścić w centrum miasta, o tyle na wsi w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług jest to już mało zasadne, takie tereny winny być przede wszystkim terenami zabudowy o charakterze podmiejskiej rezydencji, a przynajmniej z dużym udziałem zieleni, stąd zmniejszenie tej wartości nie jest zasadne;

ad. 3) większy rygor odnośnie geometrii dachów na nowych budynkach mieszkalnych, w szczególności zaś budynków o formach charakterystycznych dla architektury lokalnej (historycznej) – dachy dwuspadowe, ma na celu kształtowanie krajobrazu kulturowego wsi zgodnie z tradycją, toteż nie jest zasadne umożliwianie realizacji form obcych tradycji (dachy płaskie, jednospadowe i wielospadowe), szczególnie w sąsiedztwie zachowanej zabudowy historycznej na terenach sąsiednich;

ad. 4) zmniejszenie powierzchni działek budowlanych z 1000 m² na 500 m² umożliwia realizację osiedla o dużej intensywności zabudowy, co nie leży w interesie gminy i nie wynika z faktycznego zapotrzebowania na działki budowlane w gminie, gdzie nadal są dostępne działki na terenie miasta, a nie blisko kilometr od jego granic, umożliwienie takich podziałów może zaburzyć ład przestrzenny;

ad. 5) większy rygor odnośnie geometrii dachów na nowych budynkach mieszkalnych, w szczególności zaś budynków o formach charakterystycznych dla architektury lokalnej (historycznej) – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o określonym układzie kalenic, ma na celu kształtowanie krajobrazu kulturowego wsi zgodnie z tradycją, toteż nie jest zasadne umożliwianie realizacji form obcych tradycji (dachy płaskie, jednospadowe i wielospadowe), szczególnie w sąsiedztwie zachowanej zabudowy historycznej na terenach sąsiednich;

ad. 6) zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to dwa różne i rozłączne rodzaje zabudowy, nie można w planie miejscowym ustalić tych dwóch funkcji łącznie dla jednego terenu, poza dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy, a taka na terenie objętym uwagą nie występuje;

ad. 7) nieprzekraczalna (nie obowiązująca) linia zabudowy na terenie 19RZM jest wyznaczona jednorodnie na kilku działkach w obrębie tego terenu w taki sposób, aby nie zasłaniać nową zabudową istniejących budynków nr 14 i 15 o ciekawych formach architektonicznych, uczynienie wyjątku na terenie działki nr 63/2 nie jest zasadne;

ad. 8) oddzielenie zabudowy o różnych funkcjach – zagrodowej (służącej więc produkcji rolnej) i mieszkaniowej jednorodzinnej ma na celu uniknięcie niepotrzebnych konfliktów przestrzennych i sąsiedzkich,

albowiem produkcja rolna i pozarolnicze osadnictwo na terenach wiejskich to dwie oddzielne sfery, które nie żyją w zgodzie, produkcja rolnicza mieszkańcom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jawi się jako uciążliwa, a mieszkaniowa jednorodzinna – rolnikom- jako ograniczenia dla ich działalności, zachowanie pasa wolnego od zabudowy umożliwia też realizację izolacji akustycznej, optycznej i zapachowej, w tym z wykorzystaniem krzewów i drzew;

ad. 9)analogicznie jak w poprzednim punkcie należy oddzielić zabudowę mieszkaniową jednorodziną od położonych poza planem terenów rolnych;

ad. 10)wyznaczenie terenu 1ZP w pasie szerokości 5 m od rowu (zmeliorowanego cieku) jest zasadne, ponieważ pas zieleni, wolny od zabudowy umożliwia prace konserwacyjne tego rowu, nadto umożliwia prawidłowe jego działanie, włączenie terenu do zabudowy mieszkaniowej mogłoby skutkować zabudowaniem tego obiektami innymi niż zabudowa (budynki), co nie leży w interesie społecznym, natomiast teren ZP nie jest terenem zieleni publicznej, tylko zieleni urządzonej, toteż może nadal służyć właścicielowi nieruchomości jako zieleni urządzona (trawnik, zieleniec);

ad. 11)wyznaczenie drogi wewnętrznej ma na celu zapewnienie dojazdu do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczanych na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo, nie jest zasadne pozostawienie kwestii dojazdu umowom międzysąsiedzkim, czy geodecie dokonującemu podziału nieruchomości, bowiem dojazd do nieruchomości powinien mieć odpowiednie parametry, tak aby zapewnić dojazd pojazdom komunalnym i ratowniczym, a także możliwość przejazdu do odciętych niniejszym planem od drogi powiatowej pól uprawnych, wyznaczenie tej drogi przy rowie (za pasem zieleni) jest też najlepszym rozwiązaniem z uwagi na możliwość dostępu do tego rowu, jak również z uwagi na poprowadzenie infrastruktury technicznej (tereny przy drodze położone są niżej, toteż ułatwi to rozwiązanie kanalizacji grawitacyjnej w celu odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenów mieszkaniowych).

Argumentacja osoby wnoszącej uwagi nie przekonuje, albowiem z jednej strony chce ona mieć teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o niewielkich działkach i intensywnej, albo rozproszonej zabudowie, a z drugiej strony zabudowę zagrodową, w tym agroturystykę. Na coś trzeba się zdecydować, bo funkcji tych nie można połączyć.

Dodatkowo warto odnotować, że powierzchnia terenu 17MN-U w granicach działki nr 63/2 to obecnie ok. 0,6 ha, a po ew. zmianach w przypadku ew. uwzględnienia uwag 0,8 ha, co oznacza, że zabudowa ta, o powierzchni większej niż 0,5 ha, jako znajdująca się w granicach przestrzennej formy ochrony przyrody – obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Łobżonki i Bory Kujańskie” – stanowi przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko. Na terenie 19RZM jest również możliwa realizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z pewnymi ograniczeniami). Innymi słowy zakres zmian, które zaszłyby w wyniku uwzględnienia uwag wniesionych do ww. planu, wymagałby, zgodnie z brzmieniem przepisów art. 17 pkt 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ponowienia konsultacji społecznych, co oznaczałoby opóźnienie procesu sporządzania planu o kilka miesięcy.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Wyrzysk Skarbowy, 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 późn. zm.)

Rada Miejska w Wyrzysku rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Wyrzysk Skarbowy, realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – po 1100 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.

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie do uchwały nr
Rady Miejskiej w Wyrzysku
z dnia r.

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 IX/78/2024 z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Wyrzysk Skarbowy.

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 Łobzonki i Bory Kujańskie”,
- 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 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 – 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 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.) – 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 niesłusznych 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 niesłusznych 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. 1500 m od przystanków komunikacyjnych przy drogach powiatowych, a także w pobliskim Wyrzysku,

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, w tym także przeprowadzono konsultacje społeczne. Raport z ww. konsultacji przedstawiono organowi stanowiącemu osobno – razem z projektem niniejszej uchwały.

Przed podjęciem niniejszej uchwały stwierdzono, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyrzysk.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

