

**UCHWAŁA NR XXXII/258/2017  
RADY MIEJSKIEJ W WYRZYSKU**

z dnia 31 marca 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wyłączonych z zabudowy na wschód od Kościerzyna Wielkiego**

Na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579) Rada Miejska w Wyrzysku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wyłączonych z zabudowy na wschód od Kościerzyna Wielkiego, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren ograniczony od południa rowem położonym na północ od wybudowania Hercowo, od wschodu granicą obrębu ewidencyjnego Kościerzyn Wielki, od północy granicą gminy, a od zachodu nurtem Łobzonki i zasięgiem zabudowań Kościerzyna Wielkiego, którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Celem uchwalenia niniejszego planu jest ograniczenie możliwości realizacji zabudowy obiektami intensywnej produkcji zwierzęcej na wschód od Kościerzyna Wielkiego oraz takie rozplanowanie przestrzeni, które nie będzie uciążliwe dla mieszkańców, ani nie spowoduje utraty walorów przestrzeni – zarówno przyrodniczych, krajobrazowych, estetycznych, jak i ekonomicznych.

4. Integralną częścią zmiany planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy ewidencyjnej w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag złożonych do projektu planu po jego wyłożeniu do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Pełny zakres ustaleń planu dla każdego terenu obejmuje wszystkie przyporządkowane w niniejszej uchwale ustalenia, w szczególności:

- 1) ustalenia ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego zmianą planu – zawarte w niniejszym rozdziale oraz w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia szczegółowe odnoszące się do poszczególnych terenów – zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 3) ustalenia graficzne zawarte na rysunku.

2. Użyte w planie terminy oznaczają:

- 1) powierzchnia całkowita zabudowy - łączną powierzchnię zabudowy na terenie działki budowlanej;
- 2) ustawa - bez dalszego określenia tytułu - cytowaną we wstępie ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) WKZ – właściwego miejscowo i rzeczowo wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 4) zieleni urządzona niska – tereny zieleni urządzonej pozbawione drzew i krzewów wysokopiennych, jak np. skwery, błonia, trawniki, rabaty kwiatowe, tereny porośnięte roślinnością płożącą.

3. Ilekroć w planie mowa o ustawie, należy przez to rozumieć przywołaną w preambule ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług, oznaczony w rysunku planu symbolem U;
- 2) tereny zabudowy produkcyjnej i usług, oznaczone w rysunku symbolem P/U;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone w rysunku symbolem RM;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone w rysunku symbolem R;
- 5) teren rolniczej zabudowy produkcyjnej, oznaczony w rysunku symbolem RP;
- 6) teren cmentarza, oznaczony w rysunku symbolem ZC;
- 7) tereny zieleni naturalnej, oznaczone w rysunku symbolem ZS
- 8) lasy, oznaczone w rysunku symbolem ZL;
- 9) tereny śródlądowych wód powierzchniowych, oznaczone w rysunku symbolem WS;
- 10) tereny dróg publicznych, oznaczone w rysunku symbolem KD;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone w rysunku symbolem KDW.

2. Tereny wymienione w ust. 1 o tym samym przeznaczeniu, lecz o różnych ustaleniach dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu, poprzedza się dodatkowo symbolem cyfrowym, np.: „1KD” itp.

3. Wymienione powyżej tereny w dalszej części uchwały określone są w następujący sposób:

1) ogólnie, jako tereny o jednym przeznaczeniu:

- a) przez podanie nazwy tego przeznaczenia, np. „tereny rolnicze”,
- b) przez podanie symbolu literowego tego przeznaczenia, np. „tereny R”;

2) szczegółowo, jako poszczególne tereny, przez podanie całego symbolu:

- a) w odniesieniu do jednego terenu, np. „teren 1KD”,
- b) w odniesieniu do kilku terenów, np. „tereny 1KD oraz 2KD”.

4. Realizacja budynków możliwa jest wyłącznie w obszarach wyznaczonych w rysunku liniami zabudowy, przy czym:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczają maksymalny zasięg lica ścian zewnętrznych budynku, w tym także cokołów i gzymsów;
- 2) obowiązujące linie zabudowy wyznaczają miejsce w którym usytuowane musi być nie mniej niż 70% powierzchni lica jednej ze ścian zewnętrznych nie mniej niż jednego budynku na działce;
- 3) dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy, o których mowa w pkt 1 i 2, następujących części budynków:
  - a) elementów dachu, w szczególności okapów, elementów obróbek dekarских,
  - b) rynien i rur spustowych,
- 4) dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy, o których mowa w pkt 2, następujących części budynków:
  - a) wykuszy, balkonów,
  - b) tarasów, schodów zewnętrznych,
  - c) ganków wejściowych, wiatrołapów, zadaszeń nad wejściami,
  - d) cokołów i gzymsów;
- 5) jeżeli z rysunku planu wynika, że linia zabudowy przylega do granicy działki, albo przekracza tę granicę, albo przebiega w odległości od tej granicy mniejszej niż 1,5 m, należy przez to rozumieć, iż z ustaleń niniejszego planu wynika możliwość realizacji ścian w odległości 1,5 m od ww. granicy, w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych;
- 6) jeżeli z rysunku planu wynika, że linia zabudowy przylega do granicy działki, albo przekracza tę granicę, albo przebiega bezpośrednio przy tej granicy, należy przez to rozumieć, iż z ustaleń niniejszego planu wynika możliwość realizacji ścian bezpośrednio przy ww. granicy, w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych;

5. Poza obszarami wyznaczonymi liniami zabudowy możliwa jest realizacja wszelkich obiektów budowlanych niebędących budynkami, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych.

§ 4. 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) melioracji wodnych;
- 3) budowy i remontów: dróg, parkingów, sieci uzbrojenia technicznego;
- 4) działań związanych z zabezpieczeniem przed ryzykiem wystąpienia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych;
- 5) chowu i hodowli zwierząt inwentarskich na terenie RP.

3. W granicach planu wyznacza się tereny, dla których z przepisów odrębnych wynika obowiązek zapewnienia ochrony przed hałasem:

- 1) tereny RM, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 3 - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) tereny U, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. W granicach planu ustala się następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem istniejących lub projektowanych: sieci infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych i drenarskich, ścieżek rowerowych oraz dróg:

- 1) zakaz naruszania ciągłości ww. obiektów, z wyłączeniem obiektów wyłączonych z eksploatacji oraz z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy, albo budowy nowych odcinków ww. obiektów - w celu usunięcia ich ew. kolizji z istniejącymi lub planowanymi zabudową i zagospodarowaniem terenu.

5. Ustala się nakaz uwzględnienia określonych odrębnymi przepisami szczególnych zasad zagospodarowania terenu związanych z występowaniem w obszarze objętym granicami niniejszego planu następujących form ochrony przyrody:

- 1) specjalnego obszaru ochrony siedlisk PLH 300040 "Dolina Łobzonki", którego granice oznaczono na załączniku nr 1;
- 2) obszaru chronionego krajobrazu "Dolina Łobzonki i Bory Kujańskie", którego granice oznaczono na załączniku nr 1 - w granicach tego obszaru.



6. Ustala się zakaz podejmowania działań, których skutkiem może być zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód zgromadzonych w Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych nr 133 "Młotkowo".

§ 5.1. Wprowadza się formy ochrony zabytków w postaci odpowiednich ustaleń ochronnych, obowiązujących dla występujących na terenie planu zabytków:

- 1) oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony stanowisk archeologicznych, dla której ustala się:
  - a) nakaz poprzedzenia rozpoczęcia robót budowlanych związanych z prowadzeniem robót ziemnych, jak również poprzedzenia wszelkich prac ziemnych i sadzenia drzew i krzewów – wystąpieniem do WKZ o wytyczne konserwatorskie oraz uzgodnieniem zakresu niezbędnych badań archeologicznych,
  - b) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych, których konieczność przeprowadzenia oraz zakres określi pozwolenie WKZ uzyskane przed wydaniem pozwolenia na budowę,
  - c) zakaz prowadzenia prac ziemnych oraz robót budowlanych z nimi związanych, a także prowadzenia działalności, która może prowadzić do zniszczenia zabytków archeologicznych, bez wyczerpania odpowiednich kroków wymienionych w pkt 1 oraz 2;
- 2) cmentarza ewangelicko-augsburskiego oznaczonego na rysunku jako teren ZC, dla którego ustala się:
  - a) zakaz niszczenia istniejącego drzewostanu, z wyłączeniem cięć sanitarnych oraz prac rewaloryzacyjnych, o których mowa w lit. c,
  - b) nakaz utrzymania terenu jako skupiska zieleni wysokiej,
  - c) możliwość rewaloryzacji, w tym w kierunku tworzenia parku z obiektami małej architektury upamiętniającymi dawne miejsce pochówku, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu ZC, w zakresie uzgodnionym z WKZ;
- 3) zespołu młyńskiego, obejmującego oznaczone na rysunku spichlerz oraz budynek gospodarczy, dla których ustala się:
  - a) zakaz podejmowania działań zmierzających do zniszczenia zabytku, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) nakaz zachowania istniejących historycznych: gabarytów budynków, wystroju elewacji, w tym materiałów elewacyjnych i zdobień na elewacji, proporcji i rozmieszczenia otworów okiennych, podziałów i zdobień stolarki okiennej, geometrii i pokrycia dachu,
  - c) możliwość odstąpienia od zakazów i nakazów zawartych w lit. a oraz b w całości lub w części, o ile odstępstwo to wynikać będzie ze stanowiska WKZ w ramach dokonywanych przez ten organ uzgodnień;

4) oznaczonego na rysunku domu młynarza ze śrutownikiem, wchodzącego w skład zespołu wymienionego w pkt 3 - obecnie domu nr 16 - położonego poza planem - przez odpowiednie stosowanie ustaleń pkt 3 lit. a - w odniesieniu do działań w otoczeniu tego budynku, w granicach niniejszego planu.

2. Strefy ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, obejmują obszary ujęte jako zabytki archeologiczne w gminnej ewidencji zabytków na karcie oznaczonej numerem 1.

3. Obiekty zabytkowe, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3 i 4, ujęte są w gminnej ewidencji zabytków jako zabytki nieruchome - zabytki architektury.

4. W przypadku kolizji ustaleń ust. 1 z ustaleniami rozdziału 2 - zastosowanie mają przepisy ust. 1.

§ 6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zachowanie, przebudowę, rozbudowę istniejących w granicach planu dróg oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość budowy nowych odcinków dróg na terenach KD i KDW, a także nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) szczegóły dotyczące lokalizacji określają odpowiednie przepisy rozdziału 2;
- 4) tereny i działki pozbawione granicy z drogami publicznymi lub wewnętrznymi, albo pozbawione możliwości obsługi z tych dróg - wymagają zapewnienia dojazdu przez inne tereny lub działki - z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 5) nakaz zapewnienia następującej ilości miejsc postojowych:
  - a) nie mniej niż dwóch na każdej działce budowlanej lub na każde gospodarstwo - na terenach RM,
  - b) nie mniej niż dziesięciu łącznie na terenach U i P/U,
  - c) nie mniej niż dwóch na terenie RP;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) możliwość realizacji miejsc postojowych na terenach innych niż wymienione w pkt 5, przy czym miejsca do obsługi terenów: ZC, ZS i WS - należy realizować na przyległych terenach: U, KDW lub KD;
- 8) zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) możliwość indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, z zastrzeżeniem § 4;

- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, dopuszczalne zachowanie istniejącej produkcji energii elektrycznej oraz możliwość realizacji obiektów służących produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, o ile odpowiadają pozostałym ustaleniom planu, w tym zasadom lokalizacji obiektów budowlanych na danym terenie;
- 11) powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, z wyłączeniem sytuacji, gdy wymagane jest skanalizowanie tych wód oraz z zastrzeżeniem § 4;
- 12) odprowadzanie ścieków deszczowych do środowiska, po uprzednim doprowadzeniu tych ścieków do odpowiedniego stanu, w wyniku ich oczyszczenia lub odparowania w zbiornikach retencyjnych, z zastrzeżeniem § 4;
- 13) gminny system gospodarki odpadami;
- 14) indywidualne lub zbiorcze systemy grzewcze, z zastosowaniem czynników grzewczych i paliw spełniających normy emisyjne.

§ 7. Nie ustala się innych, niż określone w art. 34 ustawy sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

§ 8. 1. Na terenie U ustala się:

- 1) zachowanie istniejących obiektów, w tym budynków, służących kulturze, kulturze fizycznej, sportowi, rozrywce, w szczególności świetlicy wiejskiej z zapleczem socjalnym, biurowym i technicznym, a także boiska sportowego z zapleczem socjalnym i technicznym oraz placem zabaw dla dzieci;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów wymienionych w pkt 1, a także budowy nowych obiektów, w tym budynków, służących kulturze, kulturze fizycznej, sportowi, rozrywce, wraz z niezbędnym do ich funkcjonowania zapleczem socjalnym, biurowym i technicznym;
- 3) intensywność zabudowy od 0 do 100%;
- 4) szerokość elewacji od 3 do 100 m;
- 5) wysokość okapu od 2 do 8 m npt.;
- 6) wysokość kalenicy lub topu dachu od 3 do 12 m npt.;
- 7) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, a także w formie powierzchni prostoliniowych i krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0 do 80°;
- 8) wysokość obiektów niebędących budynkami od 0 do 12 m npt.;

9) gabaryty poziome obiektów niebędących budynkami:

- a) wiat, trybun, obiektów sportowych, zadaszeń nad obiektami sportowymi i trybunami - od 0 do 100 m,
- b) obiektów liniowych - dowolne,
- c) pozostałych obiektów od 0 do 10 m;

10) powierzchnię działek od 200 m<sup>2</sup> do powierzchni równej powierzchni całego terenu;

11) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 30° do 150°;

12) szerokość frontu działki od 16 do 210 m;

13) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu możliwości przepływu wody do oraz z elektrowni wodnej, w tym także w kanale podziemnym;

14) powierzchnię biologicznie czynną działki lub terenu nie mniejszą niż 20% jej powierzchni całkowitej.

2. Na terenie U dopuszcza się:

1) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, innych niż wymienione w ust. 1 pkt 1 i 2 obiektów oraz obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, z zachowaniem następujących warunków:

- a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
- b) wysokość obiektów do 6 m npt.,
- c) maksymalne gabaryty poziome do 6 m,
- d) geometria dachów wiat, altan i budynków – jak w ust. 1 pkt 7,
- e) geometria dachów obiektów innych niż wymienione w lit. d – dowolna;

2) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, a także urządzeń hydrotechnicznych związanych z pobliską rzeką i elektrownią wodną, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;

3) budowę: dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych i innych placów, w tym o nawierzchni utwardzonej, bitumicznej, albo z elementów betonowych;

4) wydzielenie działek zapewniających dojścia i dojazdy w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w ust. 1 pkt 10-12, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m;

5) zachowanie działek o parametrach mniejszych niż określone w pkt 4 oraz w ust. 1 pkt 10-12.

§ 9. 1. Na terenach P/U ustala się:

- 1) zachowanie istniejących obiektów, w tym budynków, służących produkcji energii elektrycznej, w szczególności elektrowni wodnej z niezbędnym zapleczem technicznym, magazynowym i socjalnym;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów wymienionych w pkt 1, a także budowy nowych obiektów, w tym budynków, służących produkcji energii elektrycznej, w szczególności elektrowni wodnej z niezbędnym zapleczem technicznym, magazynowym i socjalnym;
- 3) intensywność zabudowy od 0 do 100%;
- 4) szerokość elewacji od 0 do 16 m;
- 5) wysokość okapu od 2 do 5 m npt.;
- 6) wysokość kalenicy lub topu dachu od 2 do 6 m npt.;
- 7) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, a także w formie powierzchni prostoliniowych i krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0 do 80°;
- 8) wysokość obiektów niebędących budynkami od 0 do 12 m npt.;
- 9) gabaryty poziome obiektów niebędących budynkami od 0 do 16 m;
- 10) powierzchnię działek od 10 m<sup>2</sup> do powierzchni równej powierzchni całego terenu;
- 11) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 30° do 150°;
- 12) szerokość frontu działki od 0 do 16 m.

2. Na terenach P/U dopuszcza się:

- 1) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, innych niż wymienione w ust. 1 pkt 1 i 2 obiektów oraz obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) lokalizację niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
  - b) wysokość obiektów do 6 m npt.,
  - c) maksymalne gabaryty poziome do 6 m,
  - d) geometria dachów wiat, altan i budynków – jak w ust. 1 pkt 7,
  - e) geometria dachów obiektów innych niż wymienione w lit. d – dowolna;

- 2) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, w tym urządzeń hydrotechnicznych, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
- 3) budowę: dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych i innych placów, w tym o nawierzchni utwardzonej, bitumicznej, albo z elementów betonowych;
- 4) wydzielenie działek zapewniających dojścia i dojazdy w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w ust. 1 pkt 10-12, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m;
- 5) zachowanie działek o parametrach mniejszych niż określone w pkt 4 oraz w ust. 1 pkt 10-12;
- 6) zagospodarowanie każdej działki bez pozostawienia jakiegokolwiek powierzchni biologicznie czynnej.

§ 10. 1. Na terenach RM ustala się:

- 1) możliwość budowy budynków i obiektów służących produkcji rolniczej lub związanych z tą produkcją, w szczególności budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków niemieszkalnych, a także obiektów i budowli rolniczych;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów wymienionych w pkt 1;
- 3) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 50° symetryczne w profilu;
- 4) wysokość obiektów niebędących budynkami od 0 do 12 m npt.;
- 5) gabaryty poziome obiektów niebędących budynkami od 0 do 50 m;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki lub terenu.

2. Na terenach RM dopuszcza się:

- 1) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne oraz obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
  - b) wysokość obiektów do 6 m npt.,
  - c) maksymalne gabaryty poziome do 6 m,
  - d) dachy wiat i altan – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 5° do 50°
  - 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;
- 3) budowę: dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych i innych placów, w tym o nawierzchni utwardzonej, bitumicznej, albo z elementów betonowych;
- 4) wydzielenie działek zapewniających dojścia i dojazdy w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w pkt 5-7 w ust. 3-6, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m;
- 5) prowadzenie gospodarstwa agroturystycznego, a także odpowiednie stosowanie ustaleń dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej zawartych w niniejszym paragrafie do budynków i obiektów usługowych związanych z funkcjonowaniem gospodarstwa agroturystycznego;
- 6) stosowanie dachów jednospadowych i dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 5° do 30° z kalenicą na wysokości od 3 m npt.:
  - a) w budynkach niemieszkalnych,
  - b) przy rozbudowie, nadbudowie i przebudowie budynków istniejących o parametrach nieodpowiadających ustaleniom ust. 1 pkt 3,
  - c) w gankach wejściowych, zadaszeniach tarasów, lukarnach, wykuszach itp. częściach budynków.

3. Na terenach 1RM ustala się ponadto:

- 1) intensywność zabudowy od 5% do 60%;
- 2) szerokość elewacji od 5 do 40 m;
- 3) wysokość okapu od 2 do 5 m npt.;
- 4) wysokość kalenicy lub topu dachu od 4 do 10 m npt.;
- 5) powierzchnię działek od 1000 m<sup>2</sup> do powierzchni równej powierzchni całego terenu;
- 6) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°;
- 7) szerokość frontu działki od 20 m do całej szerokości frontu istniejącego.

4. Na terenach 2RM ustala się ponadto:

- 1) intensywność zabudowy od 5% do 60%;
- 2) szerokość elewacji od 5 do 60 m;
- 3) wysokość okapu od 2 do 5 m npt.;

- 4) wysokość kalenicy lub topu dachu od 4 do 10 m npt.;
- 5) powierzchnię działek od 800 m<sup>2</sup> do powierzchni równej powierzchni całego terenu;
- 6) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°;
- 7) szerokość frontu działki od 16 m do całej szerokości frontu istniejącego.

5. Na terenach 3RM ustala się ponadto:

- 1) intensywność zabudowy od 0 do 40%;
- 2) szerokość elewacji od 5 do 40 m;
- 3) wysokość okapu od 2 do 5 m npt.;
- 4) wysokość kalenicy lub topu dachu od 5 do 10 m npt.;
- 5) powierzchnię działek od 1500 m<sup>2</sup> do powierzchni równej powierzchni całego terenu;
- 6) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
- 7) szerokość frontu działki od 16 m do całej szerokości frontu istniejącego.

6. Na terenach 4RM ustala się ponadto:

- 1) intensywność zabudowy od 20% do 40%;
- 2) szerokość elewacji od 5 do 40 m;
- 3) wysokość okapu od 2 do 4,5 m npt.;
- 4) wysokość kalenicy lub topu dachu od 5 do 10 m npt.;
- 5) powierzchnię działek od 2000 m<sup>2</sup> do powierzchni równej powierzchni całego terenu;
- 6) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
- 7) szerokość frontu działki od 30 m do całej szerokości frontu istniejącego.

§ 11. 1. Na terenie RP ustala się:

- 1) możliwość budowy budynków i obiektów służących produkcji rolniczej lub związanych z tą produkcją, w szczególności budynków niemieszkalnych służących chowowi lub hodowli zwierząt inwentarskich, a także obiektów i budowli rolniczych;
- 2) intensywność zabudowy od 1% do 40%;
- 2) szerokość elewacji od 5 do 100 m;
- 3) wysokość okapu od 2 do 5 m npt.;
- 4) wysokość kalenicy lub topu dachu od 4 do 10 m npt.;



- 5) powierzchnię działek od 3000 m<sup>2</sup> do powierzchni równej powierzchni całego terenu;
- 6) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 40° do 140°;
- 7) szerokość frontu działki od 250 m do całej szerokości frontu istniejącego;
- 8) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów wymienionych w pkt 1;
- 9) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 50° symetryczne w profilu;
- 10) wysokość obiektów niebędących budynkami od 0 do 20 m npt.;
- 11) gabaryty poziome obiektów niebędących budynkami od 0 do 200 m;
- 12) powierzchnie biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki lub terenu.

2. Na terenach RP dopuszcza się:

- 1) realizację: wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne oraz obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
  - b) wysokość obiektów do 6 m npt.,
  - c) maksymalne gabaryty poziome do 50 m,
  - d) dachy wiat i altan – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 5° do 50°,
  - e) geometria dachów obiektów innych niż wymienione w lit. d – dowolna;
- 2) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy:
  - a) przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami,
  - b) budowli rolniczych;
- 3) budowę: dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych i innych placów, w tym o nawierzchni utwardzonej, bitumicznej, albo z elementów betonowych;
- 4) wydzielenie działek zapewniających dojścia i dojazdy w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w pkt 5-7 w ust. 3-6, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m;

6) stosowanie dachów jednospadowych i dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 5° do 30° z kalenicą na wysokości od 3 m npt. w gankach wejściowych, zadaszeniach tarasów, lukarnach, wykuszach itp. częściach budynków.

§ 12. 1. Na terenach R ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami oraz zakaz zabudowy innymi niż budynki obiektami, z zastrzeżeniem ust. 2-4, a także z wyłączeniem realizacji:
  - a) liniowych obiektów infrastruktury technicznej, w tym linii uzbrojenia technicznego, niewymagających przeznaczania gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne,
  - b) urządzeń melioracji szczegółowej i podstawowej, a także sieci drenarskiej,
  - c) obiektów zabezpieczających powierzchnię ziemi przed erozją,
  - d) obiektów niezbędnych do realizacji działań związanych z zabezpieczeniem przed ryzykiem wystąpienia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych,
  - e) dojazdów do gruntów rolnych;
- 2) zakaz zalesiania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 oraz ust. 5 pkt 2, a także z wyłączeniem ogrodzeń z poziomych żerdzi drewnianych lub desek na słupach drewnianych, z prześwitem między najniższą położoną żerdzią, a powierzchnią terenu nie mniejszym niż 30 cm, a także nie wyższych niż 1,2 m npt.;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 95% powierzchni działki lub terenu;
- 5) nasadzenie pasa drzew i krzewów wzdłuż granicy z terenem RP.

2. Na terenach 1R ustala się ponadto:

- 1) możliwość realizacji niekubaturowych budowli rolniczych o wysokości do 2 m npt.;
- 2) możliwość realizacji ogrodzeń o wysokości do 2 m npt. wokół upraw leśnych;
- 3) możliwość nasadzania drzew i krzewów, a także zalesienia gruntów rolnych.

3. Na terenach 2R ustala się ponadto:

- 1) nakaz zagospodarowania terenu jako łąk lub pastwisk trwałych;
- 2) możliwość nasadzania drzew i krzewów - jednak przy zachowaniu następujących ograniczeń:
  - a) usytuowanie drzewa lub krzewu nie dalej niż 4 m od granicy działki, albo
  - b) usytuowanie drzewa lub krzewu nie dalej niż 4 m od innego drzewa lub krzewu, albo

- c) ilość drzew nie większa niż 1 na każde 1000 m<sup>2</sup> terenu, albo
  - d) ilość krzewów nie większa niż 5 na każde 1000 m<sup>2</sup> terenu;
- 3) brak konieczności stosowania ograniczeń zawartych w pkt 2 do upraw wieloletnich.
4. Na terenie 3R ustala się ponadto:
- 1) możliwość realizacji niekubaturowych budowli rolniczych o wysokości do 2 m npt.;
  - 2) możliwość nasadzania żywopłotów i pasów krzewów.
5. Na terenie 4R ustala się ponadto:
- 1) zagospodarowanie terenu jako sadów, z uprawami wieloletnimi drzew owocowych i krzewów;
  - 2) możliwość realizacji ogrodzeń z siatki metalowej na słupach drewnianych, betonowych, żelbetowych lub metalowych, o wysokości do 2,5 m npt.;
  - 3) możliwość realizacji zabudowy budynkami niemieszkalnymi, z zachowaniem następujących parametrów:
    - a) intensywność zabudowy od 0 do 40%,
    - b) szerokość elewacji od 3 do 40 m,
    - c) wysokość okapu od 2 do 4 m npt.,
    - d) wysokość kalenicy lub topu dachu od 2,5 do 6 m npt.,
    - e) dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 5° do 30°;
  - 4) możliwość realizacji obiektów służących utrzymaniu sadu, w tym odstraszeniu zwierząt niszczących uprawy sadownicze lub ograniczających dostęp tych zwierząt do upraw sadowniczych, a w szczególności: wież obserwacyjnych, armatek hukowych, siatek oraz konstrukcji umożliwiających ich montaż - o wysokości do 10 m npt.
6. Na terenie 5R ustala się ponadto nasadzania drzew i krzewów, a także zalesienia gruntów rolnych.
- § 13. 1. Na terenie ZC ustala się:
- 1) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2;
  - 2) nakaz zachowania zieleni wysokiej, a w przypadku ubytków - uzupełniania tej zieleni;
  - 3) nakaz zachowania istniejących zarysów układu przestrzennego cmentarza;
  - 4) zakaz wykorzystywania cmentarza do nowych pochówków;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni działki lub terenu.

2. Na terenie ZC dopuszcza się:

- 1) realizację ogrodzenia terenu w formie ażurowej z zastosowaniem elementów drewnianych, kamiennych lub metalowych - kutych, lub z cegły czerwonej lub brązowej;
- 2) realizację tablic edukacyjnych o wysokości do 3 m npt. o konstrukcji drewnianej;
- 3) realizację wiaty o konstrukcji drewnianej, krytej gontem drewnianym lub dachówką ceramiczną, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) wysokość do 6 m npt.;
  - b) gabaryty poziome do 6 m;
  - c) dach dwuspadowy, symetryczny w profilu, o kącie nachylenia połaci od 40° do 50°.

§ 14. 1. Na terenach ZS ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami oraz zakaz zabudowy innymi niż budynki obiektami, z zastrzeżeniem ust. 2-3 oraz z wyłączeniem realizacji:
  - a) liniowych obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) urządzeń melioracji szczegółowej i podstawowej, a także sieci drenarskiej,
  - c) obiektów zabezpieczających powierzchnię ziemi przed erozją,
  - d) obiektów niezbędnych do realizacji działań związanych z zabezpieczeniem przed ryzykiem wystąpienia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych,
  - e) obiektów służących ochronie środowiska i ochronie przyrody, a także służących popularyzacji tej ochrony,
  - f) dojazdów do gruntów rolnych;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń, z zastrzeżeniem realizacji ogrodzeń związanych z realizacją obiektów wymienionych w pkt 1 oraz z zastrzeżeniem możliwości ogrodzeń z poziomych żerdzi drewnianych lub desek na słupach drewnianych, z prześwitem między najniższą położoną żerdzią, a powierzchnią terenu nie mniejszym niż 30 cm, a także nie wyższych niż 2 m npt.;
- 3) nakaz zachowania występujących w danym terenie ekosystemów łąkowych, łęgowych i innych terenów podmokłych;
- 4) nakaz zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień nadwodnych, z zastrzeżeniem pkt 1;
- 5) nakaz zachowania istniejących stosunków wodnych, z wyłączeniem realizacji działań wymienionych w ust. 1 pkt 1 lit. b-e;

- 6) zakaz zasypywania zbiorników wodnych, z wyłączeniem realizacji działań wymienionych w ust. 1 pkt 1 lit. b-e;
- 7) zakaz pogłębiania zbiorników wodnych, z wyłączeniem realizacji działań wymienionych w ust. 1 pkt 1 lit. b-e;
- 8) zakaz niszczenia szuwarów, z zastrzeżeniem realizacji działań wymienionych w ust. 1 pkt 1 lit. b-e;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 95% powierzchni działki lub terenu.

2. Na terenach 1ZS ustala się ponadto zakaz zalesiania terenu.

3. Na terenach 2ZS ustala się ponadto nakaz zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień, z zastrzeżeniem możliwości ich usunięcia wyłącznie w związku z realizacją działań, o których mowa w ust. 1 pkt 1.

§ 15. 1. Na terenach 1ZL oraz 2ZL ustala się:

- 1) prowadzenie trwałej i zrównoważonej gospodarki leśnej;
- 2) zakaz zabudowy budynkami oraz zakaz zabudowy innymi niż budynki obiektami, z zastrzeżeniem ust. 2-3 oraz z wyłączeniem realizacji:
  - a) budowli służących prowadzeniu gospodarki leśnej i łowieckiej,
  - b) budowli zabezpieczających powierzchnię ziemi przed erozją,
  - c) budowli niezbędnych do realizacji działań związanych z zabezpieczeniem przed ryzykiem wystąpienia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych,
  - d) innych niż budynki obiektów służących ochronie środowiska i ochronie przyrody, a także służących popularyzacji tej ochrony,
  - e) dojazdów pożarowych i innych budowli związanych z bezpieczeństwem pożarowym lasów;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 95% powierzchni działki lub terenu.

2. Na terenach 1ZL ustala się ponadto zakaz realizacji obiektów o wysokości powyżej 10 m npt.

3. Na terenach 2ZL ustala się ponadto zakaz realizacji obiektów o wysokości powyżej 50 m npt.

4. Na terenie 3ZL ustala się nakaz zachowania istniejącego punktu triangulacyjnego oraz wyznaczającego go znaku geodezyjnego. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami dla terenu 1ZL, o ile nie doprowadzi to do zniszczenia ww. punktu triangulacyjnego i znaku geodezyjnego, albo gdy ww. elementy zostaną zniesione w wyniku odrębnych decyzji organów właściwych do zakładania, utrzymywania i znoszenia punktów osnowy geodezyjnej, w szczególności sieci triangulacyjnej.

§ 16. 1. Na terenach WS ustala się:

- 1) nakaz zachowania ciągłości przepływu śródlądowych wód powierzchniowych;
- 2) zakaz zabudowy budynkami oraz zakaz zabudowy innymi niż budynki obiektami, z zastrzeżeniem ust. 2-7 oraz z wyłączeniem realizacji:
  - a) obiektów stanowiących urządzenia wodne, a także urządzeń melioracji szczegółowej i podstawowej, a także sieci drenarskiej oraz obiektów służących bezpieczeństwu pożarowemu,
  - b) obiektów zabezpieczających powierzchnię gruntu, a także brzegi rzek i cieków wodnych przed erozją,
  - c) obiektów niezbędnych do realizacji działań związanych z zabezpieczeniem przed ryzykiem wystąpienia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych,
  - d) obiektów służących ochronie środowiska i ochronie przyrody, a także służących popularyzacji tej ochrony,
  - e) obiektów zapewniających dojazdy do gruntów rolnych i leśnych;
- 3) nakaz zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień nadwodnych, z wyłączeniem możliwości realizacji ustaleń pkt 1-2;
- 4) zakaz niszczenia szuwarów, z wyłączeniem możliwości realizacji ustaleń pkt 1-2;
- 5) powierzchnie biologicznie czynną nie mniejszą niż 95% powierzchni działki lub terenu.

2. Na terenach 1WS ustala się ponadto możliwość realizacji obiektów związanych z obsługą kajakowej turystyki kwalifikowanej.

3. Na terenach 2WS ustala się ponadto możliwość budowy ogrodzeń z poziomych żerdzi drewnianych lub desek na słupach drewnianych, z prześwitem między najniższą położoną żerdzią, a powierzchnią terenu nie mniejszym niż 30 cm, a także nie wyższych niż 2 m npt., o ile nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami ust. 1 pkt 1.

4. Na terenach 3WS ustala się ponadto:

- 1) nakaz zachowania istniejących stosunków wodnych, z wyłączeniem realizacji działań wymienionych w ust. 1 pkt 1-2;
- 2) zakaz zasypywania zbiorników wodnych, z wyłączeniem realizacji działań wymienionych w ust. 1 pkt 1-2;
- 3) zakaz pogłębiania zbiorników wodnych, z wyłączeniem realizacji działań wymienionych w ust. 1 pkt 1-2.

5. Na terenie 4WS ustala się ponadto, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 1, zachowanie, z możliwością przebudowy, rozbudowy, odbudowy, a także budowy nowych:

- 1) mostu drogowego w ciągu drogi gminnej;
- 2) obiektów piętrzących i służących produkcji energii elektrycznej z wykorzystaniem siły spiętrzanej wody.

§ 17. 1. Na terenach KD ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami oraz zakaz zabudowy innych obiektów nie związanych z drogą i ruchem drogowym, z wyłączeniem:
  - a) liniowych obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) urządzeń melioracji szczegółowej i podstawowej, a także sieci drenarskiej,
  - c) obiektów zabezpieczających powierzchnię ziemi przed erozją,
  - d) obiektów niezbędnych do realizacji działań związanych z zabezpieczeniem przed ryzykiem wystąpienia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych,
  - e) obiektów służących ochronie środowiska i ochronie przyrody,
  - f) obiektów ochrony pożarowej;
- 2) nakaz zachowania istniejących zadrzewień przydrożnych, o ile nie kolidują z realizacją obiektów wymienionych w pkt 1 oraz o ile nie zagrażają drodze i bezpieczeństwu ruchu drogowego;
- 3) możliwość budowy nowych elementów drogi, w tym w szczególności:
  - a) jezdni,
  - b) chodnika lub chodników, albo ścieżki rowerowej lub ścieżek rowerowych, albo ścieżki pieszo rowerowej lub ścieżek pieszo rowerowych,
  - c) odwodnienia drogi,
  - d) obiektów sterowania ruchem i bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - e) drogowych obiektów inżynierskich;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki lub terenu, przy czym przy szerokości pasa drogowego mniejszej niż 10 m dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej.

2. Na terenie 1KD ustala się ponadto:

- 1) zachowanie istniejącego rozgraniczenia pasa drogowego oraz przebiegu drogi gminnej;

2) możliwość remontu i przebudowy drogi.

3. Na terenie 2KD ustala się ponadto:

- 1) zachowanie istniejącego rozgraniczenia pasa drogowego oraz przebiegu drogi gminnej;
- 2) możliwość remontu i przebudowy drogi, a także budowy nowej drogi o nawierzchni utwardzonej.

4. Na terenie 3KD - ustala się ponadto:

- 1) zachowanie istniejącego rozgraniczenia pasa drogowego oraz przebiegu drogi gminnej;
- 2) możliwość remontu i przebudowy drogi, a także budowy nowej drogi, w tym także o nawierzchni utwardzonej.

§ 18. Na terenach KDW ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami oraz zakaz zabudowy innych obiektów nie związanych z drogą i ruchem drogowym, z wyłączeniem:
  - a) liniowych obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) urządzeń melioracji szczegółowej i podstawowej, a także sieci drenarskiej,
  - c) obiektów zabezpieczających powierzchnię ziemi przed erozją,
  - d) obiektów niezbędnych do realizacji działań związanych z zabezpieczeniem przed ryzykiem wystąpienia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych,
  - e) obiektów służących ochronie środowiska i ochronie przyrody,
  - f) obiektów ochrony pożarowej;
- 2) nakaz zachowania istniejących zadrzewień przydrożnych, o ile nie kolidują z realizacją obiektów wymienionych w pkt 1 oraz o ile nie zagrażają drodze i bezpieczeństwu ruchu drogowego;
- 3) możliwość budowy nowych elementów drogi, w tym w szczególności:
  - a) jezdni lub pieszojezdni,
  - b) chodnika lub chodników, albo ścieżki rowerowej lub ścieżek rowerowych, albo ścieżki pieszo rowerowej lub ścieżek pieszo rowerowych,
  - c) odwodnienia drogi,
  - d) obiektów sterowania ruchem i bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - e) drogowych obiektów inżynierskich;
- 4) możliwość remontu i przebudowy drogi;



- 5) możliwość realizacji obiektów związanych z obsługą turystyki kwalifikowanej: kajakowej, rowerowej i pieszej;
- 6) możliwość zagospodarowania terenu bez pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 19. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne teren o powierzchni 0,0797 ha stanowiący pastwiska trwałe V klasy bonitacyjnej (PsV).

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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyrzyska.

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







### **Rozstrzygnięcie uwag złożonych do projektu planu**

Stosownie do przepisów art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579),

Rada Miejska w Wyrzysku rozstrzyga, niżej wymienione uwagi, w następujący sposób:

- 1) uwzględnia uwagę pana P. P., zawartą w piśmie z 9 lutego 2017 r., doręczonym 10 lutego 2017 r., w której kwestionowana jest błędne podanie numeru działki w uzasadnieniu do projektu planu (uchwały), w ten sposób, iż w siódmym wierszu pierwszego akapitu uzasadnienia numer działki podany jako "86/1", zastępuje się poprawnym numerem "86/2";
- 2) nie uwzględnia uwagi pana P. P., zawartej w piśmie z 9 lutego 2017 r., doręczonym 10 lutego 2017 r., w której kwestionowana jest zbyt mały rozmiar terenu RP - 50 x 100 m (faktycznie w projekcie wynoszący 70 x 100 m), który zgodnie z oczekiwaniem pana P. P. wynosić powinien 100 x 100 m, zmieniając ten rozmiar na 80 x 100 m w oznaczeniach linii rozgraniczających i wymiarowych w rysunku projektu planu;
- 3) uwzględnia uwagę pana P. P., zawartą w piśmie z 9 lutego 2017 r., doręczonym 10 lutego 2017 r., w której kwestionowana jest maksymalna szerokość elewacji budynków na terenie 2RM ustalona w § 10 ust. 4 pkt 2 uchwały, wynosząca 40 m, a nie oczekiwane 60 m, w ten sposób, iż zamiast wartości "40 m" wprowadza się "60 m";
- 4) nie uwzględnia uwagi państwa E. N. i A. N. zawartej w piśmie z 9 lutego 2017 r., doręczonym 10 lutego 2017 r., w której kwestionowane jest wyznaczenie w projekcie planu terenu RP umożliwiające realizację przemysłową hodowlę trzody chlewnej na działce nr 86/2 w Kościerzynie Wielkim;
- 5) nie uwzględnia uwagi pana P. K. zawartej w piśmie doręczonym 10 lutego 2017 r., w której kwestionowane jest ustalenie w projekcie planu możliwości budowy dwóch chlewni o wielkości boiska do piłki nożnej (chlewni na terenie RP na działce nr 86/1 w Kościerzynie Wielkim);
- 6) uwzględnia uwagę pana R. G. zawartą w piśmie z 10 lutego 2017 r, doręczonym tego samego dnia, w której kwestionowany jest brak terenów zabudowy zagrodowej na części działki nr 3 w Kościerzynie Wielkim, w odległości 70 m od granic z działką nr 33, w ten sposób, że wyznaczam w ww. obszarze teren 4RM i linie zabudowy umożliwiające realizację ww. zabudowy.

Powyższe uwagi złożone zostały z zachowaniem terminu do ich wniesienia, a także spełniały warunki formalne, jakim uwagi do projektu planu winny odpowiadać, wynikające z przepisów ustawy cytowanej we wstępie.

Pierwsza z uwag dotyczyła oczywistego błędu w tekście uzasadnienia, toteż jej uwzględnienie jest zasadne. Druga z uwag dotyczyła możliwości powiększenia obszaru planowanej zabudowy produkcji rolniczej (hodowla tuczników o wielkości 269 DJP dla której Burmistrz Wyrzyska wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak OSZP.6220.11.2013 z 19 listopada 2015 roku, ostateczną od 23 grudnia 2015 roku). Jej uwzględnienie pozwalające na zwiększeniu planowanej zabudowy do gabarytów przekraczających znacznie gabaryty obiektu, dla którego wydano ww. decyzję, uznano za bezzasadne. Zwiększono więc obszar RP nieznacznie, tak aby jego gabaryty odpowiadały gabarytom obiektu z ww. decyzji. Trzecią z ww. uwag uznano za zasadną, ponieważ wolą organów samorządu terytorialnego nie jest uniemożliwienie poprawy jakościowej istniejącej już na terenie 2RM zabudowy zagrodowej o gabarytach przekraczających ustalone w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu. Czwarta i piąta z ww. uwag zostały uznane za bezzasadne, ponieważ zasadne jest wyznaczenie terenów do produkcji rolniczej (hodowli tuczników o wielkości 269 DJP) poza obszarem zabudowy wsi, na wzgórzu oddzielonym od wsi pasem zieleni (stary cmentarz i zadrzewienia na skarpie). Ostatnia z ww. uwag uznana została za zasadną, ponieważ zasadne jest umożliwienie rolnikom możliwości rozbudowy ich gospodarstw, a poza tym wnioskowany teren jest mocno izolowany w krajobrazie zadrzewieniami, co sprawia, że planowana zabudowa nie będzie agresywnie wchodzić w krajobraz wsi i jej otoczenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/258/2017  
Rady Miejskiej w Wyrzysku  
z dnia 31 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Stosownie do przepisów art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579),

Rada Miejska w Wyrzysku rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gmin, zapisanymi w niniejszym planie są możliwe do realizacji stosownie do potrzeb wspólnoty gminnej odcinki sieci wodociągowej i kanalizacyjnej przechodzące przez teren objęty ustaleniami planu, szczególnie związane z możliwością lokalizowania nowej zabudowy: usługowej, zagrodowej oraz służącej produkcji rolniczej.

2. Ustala się następujący sposób realizacji zapisanych w niniejszym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – realizacja sukcesywna – wg potrzeb, w tym także w ramach inwestycji odrębnych od ustaleń planu oraz także obejmujących obszar inny niż objęty ustaleniami niniejszego planu.

3. Ustala się jako zasadę finansowania ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, finansowanie ww. inwestycji z budżetu gminy oraz ewentualnie ze środków zewnętrznych, zgodnie z postanowieniami odrębnych umów lub porozumień.

## UZASADNIENIE

**do uchwały nr XXXII/258/2017 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 31 marca 2017 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wyłączonych z zabudowy na wschód od Kościerzyna Wielkiego**

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wyłączonych z zabudowy na wschód od Kościerzyna Wielkiego nastąpiło w celu ograniczenia możliwości realizacji dużych obiektów służących produkcji zwierzęcej na terenach położonych na wschód od Kościerzyna Wielkiego, w celu eliminacji źródeł potencjalnych konfliktów społecznych, które mogłyby powstać na tym tle. Ograniczenie to nie dotyczy jednego przedsięwzięcia tego rodzaju, dla którego opracowany został raport oddziaływania na środowisko oraz wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, planowanego na działce nr 86/2 (teren RP oznaczony w planie).

Zarówno Burmistrz Wyrzyska, jak i Rada Miejska w Wyrzysku, uznały sporządzenie niniejszego planu za działanie słuszne, czego wyrazem były właściwe do kompetencji tych organów działania, których efektem końcowym jest przyjęcie niniejszej uchwały, poprzedzone wykonaniem wszystkich wymaganych czynności proceduralnych wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 roku poz. 778 z późn. zm.).

Wymogi określone w przepisach art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym spełniono następująco:

1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, przez zagwarantowanie spójnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, skupienie zabudowy w obszarze wsi, z nieznaczną możliwością rozbudowy jednostki osadniczej - stosownie do ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyrzysk, przyjętego uchwałą nr XXXVI/329/2013 Rady Miejskiej w Wyrzysku z 29 listopada 2013 roku;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - j.w. oraz pozostawiając jako wyłączone z zabudowy otwarte przestrzenie pól, łąk, dopuszczając wprowadzanie zadrzewień śródpolnych, a także utrzymanie zalesionych skarp doliny rzecznej Łobzonki, dopuszczając wyrównanie granicy polno-

leśnej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - zamieszczając w planie odpowiednie ustalenia w tym zakresie, w szczególności zakazy i nakazy zabezpieczające środowisko, w tym gruntowo-wodne przed szkodliwym oddziaływaniem istniejących i planowanych inwestycji;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wprowadzając formy ochrony zabytków dla istniejących w terenie oraz w jego sąsiedztwie zabytków nieruchomych, w tym archeologicznych -ujętych w gminnej ewidencji zabytków;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - ustalając zakazy i nakazy jak w pkt 3 oraz zapewniając odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - wprowadzając jednolite zasady zagospodarowania przestrzennego, czytelnie określające prawa i obowiązki władających, unikając ew. niespodzianek związanych z ustalaniem warunków zabudowy - np. dla zabudowy zagrodowej gospodarstw dużych - gdzie nie ma konieczności spełniania warunku dobrego sąsiedztwa, toteż władztwo planistyczne de facto oddano wnioskodawcom, a ew. skutki ekonomiczne - w tym obniżenie wartości nieruchomości - dotyczą całej wspólnoty;

7) prawo własności - ingerując w prawa własności w takim zakresie, w jakim jest to zasadne;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - nie przewidując zagospodarowania tworzącego ew. zagrożenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego - zapewniając przebieg istniejących dróg publicznych, a także lokalizacje obecnie istniejących obiektów publicznych (świetlice wiejskiej i boiska);

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zapewniając możliwość realizacji tych sieci;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - zawiadamiając o możliwości składania wniosków, uwag, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w tym także na stronie internetowej gminy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - przez przeprowadzenie procedury planistycznej w sposób jawny i przejrzysty;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - nie zwiększając nadmiernie ilości nowej zabudowy, a także zapewniając odpowiednie ustalenia w tym zakresie, w tym prymat zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

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.

Sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni nastąpiło poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - nie było konieczne tworzenie nowej sieci ulic i dróg;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - nowa zabudowa znajduje się w zasięgu izochrony dojścia pieszego (10 min.) do przystanku autobusowego w Kościerzynie Wielkim, odległość od bardziej uczęszczanego przez środki transportu publicznego przystanku przy drodze wojewódzkiej nr 242 jest dla nowej zabudowy podobna jak odległość zabudowy już istniejącej w całej wsi;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zapewniono miejsce pod realizację chodników, ścieżek, czy też dróg o mniejszym natężeniu ruchu kołowego - odpowiednich do potrzeb pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) 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. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - tereny RM, U i P/U,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze



oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy - teren RP położony poza wsią, na terenie płaskim, blisko drogi.

Jak dotąd nie została wykonana analiza , o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, toteż nie jest możliwe podanie wyników tej analizy, jak również uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy;

Podjęcie niniejszej uchwały powinno mieć pozytywny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Jak wynika z prognozy skutków finansowych wykonanej w procesie sporządzania niniejszego planu - jego ustalenia nie naruszają w istotny sposób interesu prawnego właścicieli nieruchomości położonych w granicach planu, toteż bilans kosztów sporządzenia niniejszego planu, a także skutków finansowych jego sporządzenia (zarówno w postaci kosztów, jak i przychodów gminy) jest dodatni.

Wobec powyższego przyjęcie ww. uchwały jest zasadne.