



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 kwietnia 2025 r.

Poz. 3548

UCHWAŁA NR XII/111/2025 RADY GMINY SZYDŁOWO

z dnia 26 lutego 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie Zawada, w rejonie drogi powiatowej nr 1166P

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz.1940), 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, poz. 1940), Rada Gminy Szydłowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie Zawada, w rejonie drogi powiatowej nr 1166P, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: od zachodu i północy grunty rolne, od wschodu grunty rolne i leśne, od południa grunty leśne i tereny zabudowane wsi Zawada, oznaczone graficznie na rysunku planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie Zawada, w rejonie drogi powiatowej nr 1166P, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie Zawada, w rejonie drogi powiatowej nr 1166P, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie Zawada, w rejonie drogi powiatowej nr 1166P, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie Zawada, w rejonie drogi powiatowej nr 1166P.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 2) obszary wymagające scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

2. Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 125 – Subzbiornik Wałcz-Piła.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 3. 1. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z ewidencją gruntów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zasada obsługi komunikacyjnej;
- 6) kierunek głównej kalenicy dachu.

2. Przez obowiązujące linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3, należy rozumieć linie wyznaczające położenie elewacji budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, ryzality, gzymsy, schody zewnętrzne, zadaszenie, wejścia itp. elementy budynku.

3. Przez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 4, należy rozumieć linie ograniczające sytuowanie wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego.

4. Przez zasadę obsługi komunikacyjnej, o której mowa w ust. 1 pkt 5, należy rozumieć kierunek wjazdu na działkę budowlaną, może oznaczać miejsce zjazdu.

5. Przez kierunek głównej kalenicy dachu, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, należy rozumieć kierunek usytuowania przeważającej połąci dachowej i jej kalenicy, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku.

§ 4. Na obszarze objętym planem, ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) tereny rolnicze, oznaczenie na rysunku – R;
- 3) tereny zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;
- 4) tereny publicznej drogi głównej, oznaczenie na rysunku – KD-G;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW.

§ 5. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), o których mowa w §4 pkt 1, należą do terenów ochrony akustycznej, dla których zgodnie z przepisami o środowisku ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, odnoszące się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po obrysie zewnętrznym budynku.

2. Na całym obszarze planu ustala się maksymalną wysokość budowli – 10,0 m.

Rozdział 2.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów jako zasady kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), obejmujących tereny MN1, MN2, MN3, MN4 i MN5, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w zabudowie wolnostojącej, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, o ile została oznaczona na rysunku,
 - b) nie więcej niż dwóch budynków gospodarczo-garażowych (należy przez to rozumieć: budynek gospodarczy albo garażowy albo gospodarczo-garażowy);
- 2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) dla terenów MN1, MN2, MN3 i MN4 - od 8,0 m do 9,5 m, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla terenu MN5 – do 9,5 m, do II kondygnacji nadziemnych;
- 3) wysokość budynków gospodarczo-garażowych od 4,5 m do 6,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) dla terenów MN1, MN2, MN3 i MN4 – dach stromy, wyłącznie dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°; zakaz stosowania przesuniętych połaci dachowych względem kalenicy; kolor pokrycia dachowego – grafitowy,
 - b) dla terenu MN5 – dach o dowolnej geometrii;
- 5) dopuszcza się parterową część budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dachem płaskim o powierzchni zabudowy nie większej niż 30% powierzchni zabudowy całego budynku;
- 6) dla budynków gospodarczo-garażowych dach stromy, wyłącznie dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 30° do 45°; zakaz stosowania przesuniętych połaci dachowych względem kalenicy;
- 7) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,3 i 0,7;
- 8) powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla terenów MN1, MN2, MN3 i MN4 od 100,0 m² do 150,0 m²; dla terenu MN5 – do 200,0 m²;
- 9) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego od 30,0 m² do 50,0 m²;
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 35%;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: a tereny MN1, MN2 i MN4 – 800,00 m²,
b) teren MN3 – 600,00 m²;
- 12) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 13) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego na jedno mieszkanie.

2. Dla terenu MN6, stanowiącego część zabudowanej działki mieszkaniowej jednorodzinnej, znajdującej się poza obszarem planu, nie ustala się warunków lokalizacji budynków; dopuszcza się sytuowanie budowli infrastruktury technicznej, dojazdu i miejsc postojowych.

3. Część terenu MN1, poza wyznaczonymi liniami zabudowy, objęta jest strefą sanitarną od cmentarza (150,0 m), znajdującego się poza obszarem objętym planem.

§ 8. 1. Dla terenów zieleni (Z), obejmujących tereny Z1 i Z2, ustala się:

- 1) urządzenie zieleni, możliwość sytuowania obiektów małej architektury;
- 2) zakaz sytuowania budynków;

- 3) możliwość sytuowania budowli infrastruktury technicznej;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 90% powierzchni działki budowlanej;
- 5) nie wyznacza się miejsc postojowych.

2. Dla terenów rolniczych (R), obejmujących tereny R1 i R2, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 9. 1. Dla terenów publicznej drogi głównej (KD-G), obejmujących tereny KD-G1 i KD-G2, ustala się:

- 1) sytuowanie drogi, budowli infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość kształtowania zieleni przydrożnej;
- 3) szerokość pasa drogowego, wg rysunku;
- 4) dopuszczenie zjazdów bezpośrednich do zlokalizowanych wzdłuż pasa drogowego wyznaczonych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny MN1 i MN2) oraz zjazdów do terenów MN3 i MN6;
- 5) powiązania z wyznaczonymi drogami wewnętrznymi KDW1, KDW2 i KDW3.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych (KDW), obejmujących tereny KDW1÷ KDW3, ustala się:

- 1) sytuowanie drogi, budowli infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość pasa drogowego, wg rysunku;
- 3) możliwość kształtowania zieleni przydrożnej;
- 4) możliwość sytuowania miejsc postojowych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę, docelowo zbiorowy odbiór ścieków komunalnych;
- 2) ustalenia dotyczące standardów kształtowania zabudowy, w tym wskaźników intensywności zabudowy;
- 3) kształtowanie terenów zieleni, poprzez:
 - a) wyznaczenie terenów zieleni,
 - b) ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) ochronę przed hałasem, zgodnie z przepisami o środowisku, określającymi dopuszczalny poziom hałasu;
- 5) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, których oddziaływanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 6) postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego, zapewniające m.in. ochronę wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 7) zachowanie walorów krajobrazowych terenu objętego planem poprzez właściwe zagospodarowanie terenów;
- 8) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 9) nakaz zagospodarowania odpadów powstających na obszarze objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewnia publiczna droga główna (tereny KD-G1 i KD-G2) – droga powiatowa nr 1166P, umożliwiając poprzez powiązania z wyznaczonymi w planie drogami wewnętrznymi (KDW1, KDW2 i KDW3) i zjazdy, obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych.

2. Dla terenów publicznej drogi głównej (KD-G1 i KD-G2) mają zastosowanie przepisy o drogach publicznych.

3. W zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na obszarze planu, należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Dla obszaru objętego planem, ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę - z wiejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego;
- 3) zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych - do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez projektowane sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, poprzez zastosowanie systemów indywidualnych – z dopuszczeniem zastosowania retencji i infiltracji do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych systemów grzewczych z nakazem zastosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej, gazu lub odnawialnych źródeł energii; zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny – indywidualnie;
- 7) obsługę telekomunikacyjną – poprzez wykorzystanie istniejących systemów telekomunikacyjnych i realizację sieci telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń łączności publicznej.

2. W przypadku braku warunków przyłączenia do działki kanalizacji sanitarnej, o której mowa w ust. 1 pkt 3, postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa budowlanego.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 13. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę – 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szydłowo.

§ 15. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Katarzyna Miernowska

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XII/111/2025
Rady Gminy Szydłowo
z dnia 26 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie Zawada, w rejonie drogi powiatowej nr 1166P nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo
Rada Gminy Szydłowo

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, poz. 1907, poz.1940),

Rada Gminy Szydłowo

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie Zawada, w rejonie drogi powiatowej nr 1166P nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo (uchwała Nr XXXVIII/417/2021 Rady Gminy Szydłowo z dnia 24 września 2021 r.).

Uzasadnienie

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo, w obrębie Zawada, w rejonie drogi powiatowej nr 1166P, określony jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo, jako obszar potencjalnych terenów rozwojowych gminy, który może być przeznaczony pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczony obszar objęty planem jest terenem projektowanych zmian w strukturze przestrzennej dla którego nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z ustaleniami studium w zakresie: kierunków zmian w strukturze przestrzennej, zasad ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej gminy.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XII/111/2025
Rady Gminy Szydłowo
z dnia 26 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie Zawada, w rejonie drogi powiatowej nr 1166P, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

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, poz. 1907, poz. 1940),

§ 1. 1. Teren objęty planem posiada częściowe uzbrojenie techniczne, wymaga budowy sieci kanalizacji sanitarnej i rozbudowy sieci wodociągowej.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XII/111/2025
Rady Gminy Szydłowo
z dnia 26 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie Zawada, w rejonie drogi powiatowej nr 1166P

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, poz. 1907, poz. 1940),

§ 1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie Zawada, w rejonie drogi powiatowej nr 1166P, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 5
do uchwały Nr XII/111/2025
Rady Gminy Szydłowo
z dnia 26 lutego 2025 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)