



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 27 listopada 2025 r.

Poz. 8636

UCHWAŁA NR XXII/169/25 RADY GMINY POWIDZ

z dnia 21 listopada 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Przybrodzin, gmina Powidz

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), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), 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 ze zm.) oraz Uchwałą Nr XXXI/260/21 Rady Gminy Powidz z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Przybrodzin, gmina Powidz, Rada Gminy Powidz uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Przybrodzin, gmina Powidz, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz”, uchwalonego Uchwałą XLVIII/406/23 Rady Gminy Powidz z dnia 12 maja 2023 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Przybrodzin, gmina Powidz” wraz z wyrysami ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz – w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Powidz w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Powidz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem granicy linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zajętej zabudowaną budynkami i wiatami do powierzchni działki budowlanej;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony symbolem RM;
- 3) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone symbolami 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 18ML, 19ML, 20ML, 21ML, 22ML, 23ML, 24ML, 25ML, 26ML, 27ML, 28ML, 29ML;
- 4) tereny zabudowy usług turystyki oznaczone symbolami 1UT, 2UT, 3UT;
- 5) teren leśny oznaczony symbolem ZL;
- 6) teren użytków zielonych oznaczony symbolem Rz;
- 7) teren rolniczy oznaczony symbolem R;
- 8) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW;
- 9) teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczony symbolem KX;
- 10) teren komunikacji kolejowej – kolej wąskotorowa oznaczony symbolem Kk.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
 - b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonymi na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy, wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nieograniczający widoczności i czytelności oznakowania dla uczestników ruchu drogowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenach oznaczonych symbolami MN, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m².

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód – nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami:
- MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - ML, UT jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- b) nakaz ograniczania emisji hałasu z poszczególnych terenów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w zakresie ochrony zabytków:
- a) ochronę obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków:
- linia kolei wąskotorowej Gniezno – Anastazewo,
 - Przybrodzin – dom nr 1,
 - Przybrodzin – kapliczka,
- b) dla ochrony dziedzictwa kulturowego przy obiektach ujętych w ewidencji zabytków:
- nakaz zachowania istniejących obiektów zabytkowych,
 - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji inwestycji;

2) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:

a) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu, obejmujące:

- st. 1, ob. AZP 52-37/14,
- st. 5, ob. AZP 52-37/17,

b) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa w granicach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji inwestycji;

3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach:

- 1) Powidzkiego Parku Krajobrazowego;
- 2) Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) Obszaru Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026;
- 4) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143;
- 5) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) brak obowiązku scaleń i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem;
- 2) możliwość dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) wydzielona działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem,
 - b) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - c) dla terenów innych niż rolnicze i leśne, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia – 2 m²,
 - minimalna szerokość frontu – 2,0 m,
 - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

§ 12. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy, przebudowy i remontu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ przyległej drogi publicznej oraz dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

- c) parametry dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW:
- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) parametry ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem KX:
- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) parametry terenu komunikacji kolejowej – kolej wąskotorowa oznaczonego symbolem Kk:
- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami zarządzania wąskotorową linią kolejową,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- f) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
- 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
 - 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
- g) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie kubatury budynków,
- h) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) docelowe odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji gazowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,

- b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki oraz budowy po nowej trasie lub skablowania,
- c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 7) w zakresie sieci telekomunikacyjnych – zachowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 8) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
 - a) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych,
 - b) nakaz uwzględnienia dróg przeciwpożarowych podczas realizacji inwestycji.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit. b:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit. b;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,80,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 180 m²,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 12,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 7,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – trzy kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45°,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący,

- f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia – 900 m²,
 - minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
 - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem RM:

- dopuszcza się lokalizację:
 - budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - budynków inwentarskiego,
 - budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - budowli rolniczych,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,80,
 - minimalna – 0,00,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego – 180 m²,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 30%;
- ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego i inwentarskiego – nie więcej niż 12,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 7,0 m,
 - budowli rolniczych – nie więcej niż 25,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego i inwentarskiego – trzy kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45°,
 - pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu.

§ 17. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 18ML, 19ML, 20ML, 21ML, 22ML, 23ML, 24ML, 25ML, 26ML, 27ML, 28ML, 29ML:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków rekreacji indywidualnej,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,75,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku rekreacji indywidualnej – 180 m²,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1UT, 2UT, 3UT:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych o funkcji usług turystyki, hotelarstwa i gastronomii,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

- c) boisk sportowych,
 - d) placów zabaw dla dzieci,
 - e) urzędzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - f) sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej,
 - g) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,80,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 9,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem ZL:

- 1) zachowuje się istniejące grunty leśne;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem Rz:

- 1) zachowuje się istniejące użytki zielone;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem R:

- 1) zachowuje się istniejące użytki rolne;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 22. Ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami).

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Powidz.

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
























Przewodnicząca
Rady Gminy Powidz
(-) Joanna Andrzejewska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO PRZYBRODZIN, GMINA POWIDZ

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXII/169/25 RADY GMINY POWIDZ Z DNIA 21 LISTOPADA 2025 R.




OZNACZENIA

SYMBOLIKA SYGNALIZACJA OBRĘBIAŁOŚCI I STANOWISKA

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY

SYMBOLIKA OZNACZENIA FUNKCYJNE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY


-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY



SKALA 1:2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POWIDZ Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM SKALA 1:20 000



- ### KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  R1 - TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
 -  RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 -  MN - TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDYNOGODINOWEJ
 -  MU - TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI
 -  ML - TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ - REKREACJI INDYWIDUALNEJ
 -  R - TERENY ROLNICZE Z DOPUSZCZENIEM REALIZACJI ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z OBSŁUGĄ ROLNICTWA
 -  PRU - TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW MAGAZYNÓW TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 -  U - TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 -  US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
 -  I - OBSZAR I TEREN GÓRNICZY
 -  K - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
 -  EF - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA - ELEKTROWNIE FOTOWOLTAICZNE
 -  E - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
 -  KD - TEREN DRÓG PUBLICZNYCH
 -  - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/169/25

Rady Gminy Powidz

z dnia 21 listopada 2025 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY POWIDZ

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Przybrodzin, gmina Powidz wyłożonego do publicznego wglądu

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 ze zmianami), 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 ze zmianami), oraz rozstrzygnięć Wójta Gminy Powidz w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Przybrodzin, gmina Powidz** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 5 lipca 2024 r. do 29 lipca 2024 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 14 sierpnia 2024 r., a także podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 5 sierpnia 2025 r. do 27 sierpnia 2025 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 11 września 2025 r., Rada Gminy Powidz rozstrzyga, co następuje:

1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 47/15, obręb Powidz,
- b) **treść uwagi:** zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki na cele mieszkaniowe;
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz dla przedmiotowej działki ustalono funkcję terenów zabudowy letniskowej oraz terenów usług sportu i rekreacji.

2. Uwaga złożona przez: osoby fizyczne:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 31/24, 31/25, 31/26 i 31/27, obręb Przybrodzin,
- b) **treść uwagi:** wnioskuję o ujawnienie przeznaczenia terenu działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Prośba podyktowana jest faktem, że decyzjami Wójta Gminy Powidz nr GK-BUA.6730.100.2015 z dnia 11.01.2016r., GK-BUA.6730.99.2015 z dnia 11.01.2016r., GK-BUA.6730.82.2017 z dnia 13.11.2017r., GK-BUA.6730.83.2017 z dnia 13.11.2017r., ustalono warunki zabudowy pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Z uwagi na powyższe zasadnym jest, aby ww. decyzje znalazły właściwe przeznaczenie w projekcie planu;
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz dla przedmiotowej działki ustalono funkcję terenów zabudowy letniskowej oraz terenów usług sportu i rekreacji.

3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 33/10, 33/11, obręb Przybrodzin,
- b) **treść uwagi:** wnoszę o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową;
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz dla przedmiotowej działki ustalono funkcję terenów zabudowy letniskowej oraz terenów usług sportu i rekreacji.

4. **Uwaga złożona przez:** osobę prawną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 41/2, 41/20, obręb Przybrodzin,
- b) **treść uwagi:** składam wniosek o zmianę przeznaczenia terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z dotychczasowego - teren zabudowy rekreacji indywidualnej na teren zabudowy usług turystyki. Uzasadnieniem wniosku jest potrzeba dostosowania przeznaczenia działki do realiów rozwoju lokalnej gospodarki, w szczególności w obszarze turystyki. Rozwój usług turystycznych w regionie ma istotne znaczenie zarówno dla wzrostu atrakcyjności gminy, jak i dla zwiększenia wpływów podatkowych oraz tworzenia nowych miejsc pracy. Zmiana przeznaczenia działki wnosi również wartość uzupełniającą do struktury przestrzennej gminy, odpowiadając na rosnący potencjał i potrzeby związane z rozwojem turystyki lokalnej;
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz dla przedmiotowych działek określono funkcję terenów zabudowy letniskowej – rekreacji indywidualnej oraz tereny usług sportu i rekreacji.

Przewodnicząca Rady Gminy
Powidz
Joanna Andrzejewska

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/169/25
Rady Gminy Powidz
z dnia 21 listopada 2025 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE
RADY GMINY POWIDZ**

w sprawie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Przybrodzin, gmina Powidz, 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 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), Rada Gminy Powidz rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Przybrodzin, gmina Powidz, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Powidz;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Powidz;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Przewodnicząca Rady Gminy
Powidz
Joanna Andrzejewska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXII/169/25

Rady Gminy Powidz

z dnia 21 listopada 2025 r.

Zalacznik4.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.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę