



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 12 grudnia 2022 r.

Poz. 9463

UCHWAŁA NR LVII/560/2022 RADY GMINY SZYDŁOWO

z dnia 25 listopada 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo na obszarze wsi Dobrzyca, w rejonie ulic Spokojnej i Cichej

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Gminy Szydłowo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo na obszarze wsi Dobrzyca, w rejonie ulic Spokojnej i Cichej, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje trzy zwarte obszary wyodrębnione granicami planu oznaczonymi w załączniku do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, na terenie działek z obrębu ewidencyjnego Dobrzyca, oznaczonych numerami ewidencji gruntów:

- 1) 394/1 i 394/2;
- 2) 402;
- 3) 382.

3. Przedmiotem planu jest wprowadzenie ustaleń dotyczących nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w obszarach określonych w ust. 2, a w szczególności umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z innymi niż dotychczasowe zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu, a także przeznaczenie niezbędnych terenów na potrzeby infrastruktury technicznej i komunikacji.

4. Integralną częścią planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmujący obszar opisany w ust. 2;
- 2) załącznik nr 2 – stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne, w rozumieniu przepisów art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214).

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

- 1) ustalenia tekstowe zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) ustalenia graficzne zawarte na rysunku.

6. Użyte w planie terminy oznaczają:

- 1) elewacja frontowa – elewacja od strony frontu działki;
- 2) front działki – część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zwane też krócej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – linie ograniczające obszar usytuowania zabudowy na działce, linie których nie można przekroczyć elementami budynku, z wyłączeniem: tarasów, schodów zewnętrznych, okapów, balkonów, murków oporowych, ryzalitów i innych elementów zabudowy nie wydzielonych przegrodami zewnętrznymi lub stanowiących elementy wystroju elewacji lub elementy tradycyjnie wyprowadzane przed elewację ze względów konstrukcyjnych, estetycznych lub technicznych (np. zabezpieczenie przed zamakaniem w przypadku okapu);
- 4) szerokość elewacji frontowej – szerokość elewacji budynku od strony frontu działki, w rzucie na płaszczyznę pionową równoległą do linii frontu;
- 5) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych – zaopatrzenie w wodę podczas dłuższej przerwy w dostawach wody będącej wynikiem poważnych awarii, skażenia wody w sieci lub ujęciu, w szczególności w sytuacjach kryzysowych, takich jak: wojna, stany nadzwyczajne, klęski żywiołowe, albo ataki terrorystyczne.

7. Każdorazowo użyte słowo działka dotyczy działki budowlanej, o ile użyte jest w ustaleniach w kontekście ustalania parametrów odnoszących się, stosownie do przepisów odrębnych, do parametrów zagospodarowania działek budowlanych lub parametrów odnoszonych do działek budowlanych.

8. Minimalną i maksymalną intensywność zabudowy ustaloną w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z przepisami art. 15 ust. 2 pkt 6 cytowanej we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym pod pojęciem całkowitej powierzchni zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej. Powierzchnię zabudowy należy rozumieć jako powierzchnię wyznaczoną na powierzchni działki obrysem ścian zewnętrznych budynków.

9. Każdorazowo użyte słowo budowa, oznacza także rozbudowę, nadbudowę i odbudowę. Nadto możliwość budowy budynku o danej funkcji należy rozumieć jako możliwość zmiany sposobu użytkowania całości lub części budynku, polegającej na wprowadzeniu ww. funkcji. W wyniku dokonanej zmiany sposobu użytkowania budynek, jako całość ma mieć funkcję, która mogłaby powstać w wyniku budowy – zgodnie z ustaleniami dla danego terenu.

10. Ustalenie możliwości realizacji budynków należy rozumieć odpowiednio do wiat, altan oraz podobnych obiektów nie kwalifikowanych jako budynki. Jeżeli nie ustalono dla nich odrębnie cech zabudowy, ustalenia dotyczące budynków innych niż dominujące stosuje się odpowiednio.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami: 1MN, 2MN i 3 MN;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczony na rysunku symbolem 5KP;
- 3) teren elektroenergetyki – oznaczony na rysunku symbolem 4IE.

2. Tereny wymienione w ust. 1 wyznaczono liniami rozgraniczającym tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania.

3. Tereny wymienione w ust. 1 w dalszej części uchwały określone są w następujący sposób:

- 1) opisowo – jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, albo „teren elektroenergetyki”;
- 2) z zastosowaniem symbolu bez wyszczególniania wyróżników cyfrowych – jako „tereny MN”, albo „teren IE”.

§ 3. 1. Ustala się następującą cechą elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagającą:

- 1) zachowania – zabudowa śródleśnego osiedla o swobodnym układzie niewysokiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) kształtowania – brak dominant wysokościowych zabudowy śródleśnego osiedla.

2. Uszczegółowieniem powyższych ustaleń są ustalenia w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 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) infrastruktury technicznej, w tym wierceń na potrzeby ujęć wody.

3. Zakazuje się podejmowania działań, które mogą prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych zgromadzonych w głównym zbiorniku wód podziemnych nr 125 „Piła-Wałcz”, nad którym położony jest obszar objęty ustaleniami planu, jak również do zanieczyszczenia wód zgromadzonych w obszarze zasobowym ujęcia wód podziemnych dla miasta Piły.

4. Zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem szczególnych zasad wynikających z przepisów odrębnych dla terenów położonych w przestrzennych formach ochrony przyrody:

- 1) obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy”;
- 2) obszarze specjalnej ochrony ptaków „Puszcza nad Gwdą” PLB 300012.

5. Tereny MN zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska przed hałasem. Dla terenów MN obowiązują odpowiednio dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w ww. przepisach odrębnych.

6. W zagospodarowaniu terenów uwzględnić fakt przebiegu linii uzbrojenia technicznego, w tym:

- 1) gazociągów niskiego i średniego ciśnienia, a także ew. stref kontrolowanych tych gazociągów;
- 2) linii elektroenergetycznych niskich i średnich napięć, a także związanych z nimi ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w tym w pasie technologicznym wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV szerokości 15 m (po 7,5 m na obie strony).

7. Ustala się ograniczenia zabudowy pod i nad liniami wymienionymi w ust. 6, a także wzdłuż tych linii wg przepisów odrębnych.

8. Ograniczenia powyższe polegają na:

- 1) sytuowaniu zabudowy w takiej odległości od ww. linii infrastruktury technicznej, która zapewni właściwą eksploatację ww. linii, a także zachowanie minimalnych odległości zabudowy i zagospodarowania terenu od tych linii, wynikających z przepisów odrębnych, albo
- 2) konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji, w tym przebudowę lub przełożenie tych linii.

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

- 1) powiązanie terenu planu z układem zewnętrznym przez położone poza granicami planu drogi: wewnętrzne we władaniu Gminy Szydłowo na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 380, 388, 400, 435 i 436, a następnie drogę powiatową nr 1172P;
- 2) miejsca postojowe zapewnić w granicach działek;
- 3) nakazuje się zapewnić:
 - a) nie mniej niż dwa miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych z niezależnego ujęcia wody na terenie wsi, w tym zlokalizowanego poza granicami niniejszego planu;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych z wykorzystaniem ww. systemów zaopatrzenia w wodę, albo ze źródeł niezależnych od ww. systemów, wraz z wykonaniem stosownych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej;
- 4) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci, odprowadzenie ścieków bytowych lub komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej i dalej do oczyszczalni ścieków – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) przebudowa, rozbudowa oraz budowa, obiektów służących gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi, a także ujmowaniu tych wód w kanały deszczowe;
- 6) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, bez kanalizowania, przy czym gospodarowanie ww. wodami w granicach każdej działki;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – ze źródeł ciepła w systemie indywidualnym lub zbiorczym, z zastosowaniem paliw: gazowych, płynnych lub stałych – charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji – lub z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii;
- 8) dopuszcza się pobór ciepła z sieci ciepłowniczych, przez zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejącej, albo budowę nowej sieci ciepłowniczej;
- 9) przebudowa, rozbudowa lub budowa rozdzielczej sieci elektroenergetycznej zapewniającej dostawę energii elektrycznej do odbiorców;
- 10) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, jednak bez możliwości rozmieszczenia urządzeń wytwarzających ww. energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wyłączeniem:
 - a) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641),
 - b) urządzeń innych niż wolnostojące;
- 11) przebudowa, rozbudowa lub budowa gazowej sieci rozdzielczej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 12) przebudowa lub rozbudowa istniejących, a także budowa nowych linii telekomunikacyjnych – kablowych, a także systemu łączności bezprzewodowej, z wyłączeniem możliwości realizacji masztów antenowych służących ww. celom;
- 13) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie, zgodne z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 14) w sytuacji braku możliwości zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych oraz ustaleń .

§ 6. 1. Ustala się inny niż wynikający z przepisów art. 35 cyt. we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu KP, jako część terenu 2MN, bez prawa zabudowy.

2. Nie ustala się innych niż wynikające z przepisów art. 35 cyt. we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem, w tym w szczególności terenu, o którym mowa w ust. 1.

§ 7. 1. Na terenach MN ustala się:

- 1) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem ustaleń niniejszego planu;
- 2) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także możliwość budowy budynków niemieszkalnych, uzupełniających zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w szczególności budynków:
 - a) gospodarczych,

- b) garażowych,
 - c) technicznych,
 - d) wszelkich innych budynków niemieszkalnych oraz budynków łączących ww. funkcje;
- 3) nakaz realizacji budynków, o których mowa w pkt 1, z kalenicą równoległą do osi jezdni przyległej ulicy, przy czym dla budynków zlokalizowanych przy kilku ulicach (np. na narożniku ulic) zasadę tą realizujemy względem jednej z ww. ulic;
 - 4) intensywność zabudowy działki od 10% do 25%, przy czym w sytuacji gdy powierzchnia działki jest większa od 1000 m² dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 10%;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż różnica 50%;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych – od 8 do 18 m,
 - b) pozostałych – od 3 m do 10 m;
 - 7) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków – od 2,5 do 4,5 m n.p.t.,
 - 8) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków:
 - a) mieszkalnych – od 6 do 9 m n.p.t.,
 - b) pozostałych – od 3 do 7 m n.p.t.;
 - 9) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe, w zakresie kąta nachylenia połaci symetryczne w profilu, o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°,
 - b) pozostałych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
 - 10) powierzchnię działek od 800 m², przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących działek o mniejszej powierzchni;
2. Na terenach MN dopuszcza się:
- 1) uzupełnienie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o funkcję usługową, jednak w sposób który nie powoduje utraty przez budynek mieszkalny cech budynku mieszkalnego wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, a także o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²;
 - 2) realizację:
 - a) wiat, altan itp. obiektów – niezależnie od ustalonych w rysunku linii zabudowy, jednak w odległości nie mniejszej niż:
 - 10 m od linii rozgraniczających dróg,
 - 5 m od granic planu,
 - b) przyłączy i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych itp.;
 - 3) scalanie i podział nieruchomości, z zachowaniem poniższych zasad:
 - a) powierzchnia działek od 800 m² do 1500 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°,
 - c) szerokość frontu działki od 10 do 24 m.
- § 9.** Na terenie KP ustala się:
- 1) realizację wszystkich elementów ciągu pieszo-rowerowego, w tym także pasów zieleni;
 - 2) zakaz zabudowy budynkami;
 - 3) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej;

4) szerokość w liniach rozgraniczających 2,5 m.

§ 10. Na terenie IE ustala się:

1) zachowanie lub realizację obiektów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, w tym budowli i budynków, spełniających poniższe warunki:

a) wysokość do 5 m n.p.t.,

b) wymiary poziome do 6 m,

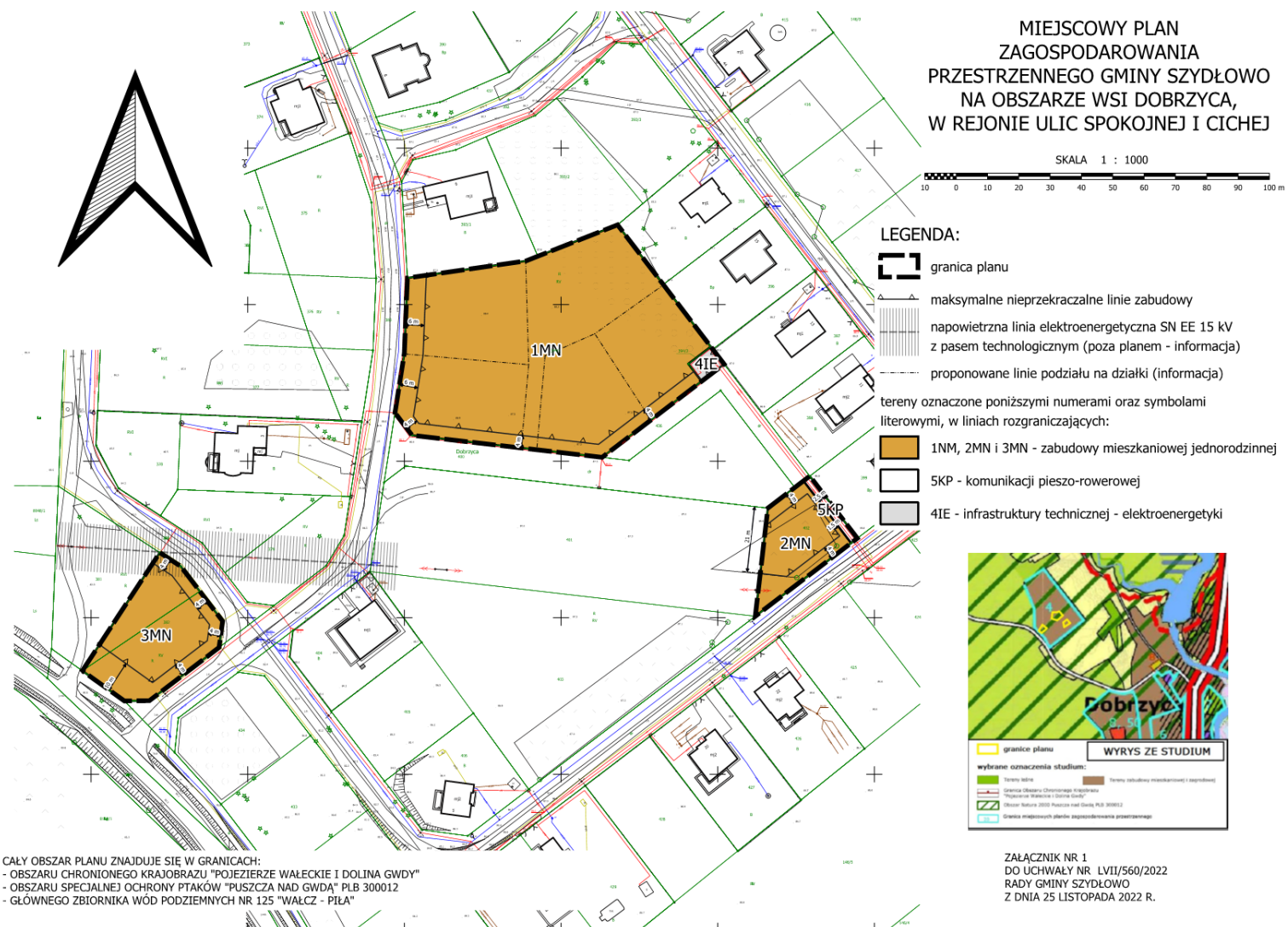
c) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci do 90°;

2) intensywność zabudowy od 0 do 100%.

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

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szydłowo. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Szydłowo
(-) Elżbieta Kliber



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LVII/560/2022
Rady Gminy Szydłowo
z dnia 25 listopada 2022 r.

**Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Gminy Szydłowo na obszarze wsi Dobrzyca, w rejonie ulic Spokojnej i Cichej,
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 2022 r. poz. 503 ze zm.)

**Rada Gminy Szydłowo
stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo na obszarze wsi
Dobrzyca, w rejonie ulic Spokojnej i Cichej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo przyjętego uchwałą nr XXXVIII/417/2021 Rady
Gminy w Szydłowo z dnia 24 września 2021 r.**

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo na obszarze wsi Dobrzyca, w rejonie ulic Spokojnej i Cichej, obejmuje wyznaczone w studium tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, a wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz niezbędnej dla ich funkcjonowania infrastruktury technicznej i komunikacji pieszo-rowerowej. Plan miejscowy opisany we wstępie przewiduje przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o parametrach mieszczących się w ustalonych w kierunkach dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalonych w ww. studium, aczkolwiek studium przewiduje możliwość modyfikacji tych parametrów zabudowy w ustaleniach planu miejscowego, toteż w tym zakresie nie ma znaczenia, czy przyjęte parametry zabudowy odpowiadają tym określonym w studium, czy potrzebom niniejszego planu. Należy więc uznać, że ustalenia ww. planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LVII/560/2022
Rady Gminy Szydłowo
z dnia 25 listopada 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Szydłowo na obszarze wsi Dobrzyca, w rejonie ulic Spokojnej i Cichej
Rada Gminy Szydłowo rozstrzyga, co następuje:**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Szydłowo rozstrzyga, co następuje:

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo na obszarze wsi Dobrzyca, w rejonie ulic Spokojnej i Cichej, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LVII/560/2022
Rady Gminy Szydłowo
z dnia 25 listopada 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo na obszarze wsi Dobrzyca,
w rejonie ulic Spokojnej i Cichej, 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 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Szydłowo rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo na obszarze wsi Dobrzyca, w rejonie ulic Spokojnej i Cichej, nie przewiduje się realizacji jakichkolwiek inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W związku z powyższym niniejsze rozstrzygnięcie jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 5
do uchwały Nr LVII/560/2022
Rady Gminy Szydłowo
z dnia 25 listopada 2022 r.

Zalacznik5.xml

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