

uchwała nr ...../...../.....  
Rady Gminy Szydłowo  
z dnia ..... roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Szydłowo w obrębie Szydłowo, w rejonie drogi do Zawady

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Gminy Szydłowo uchwała, co następuje:

- §1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo w obrębie Szydłowo, w rejonie drogi do Zawady, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje zwarty obszar wyodrębniony granicami planu oznaczonymi w załączniku do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, na terenie działek z obrębu ewidencyjnego Szydłowo, oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 43/1, 43/2, 43/4, 43/5, 44, 45/1, 45/2, 45/3, 46/1, 46/2, 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, 47/5, 159/1, 159/2, 160, 160/2, 161/3, 161/4, 162/1, 162/2, 163/1, 163/2 i 164 oraz części działek z obrębu ewidencyjnego Szydłowo, oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 42, 51 i 165.
  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 pkt 1;
    - 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), o ile z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej;
- 4) obowiązujące linie zabudowy – obowiązujące linie zabudowy – linie wyznaczające miejsce usytuowania zewnętrznej ściany tworzącej główną bryłę budynku dominującego na działce, wyznaczające miejsce usytuowania nie mniej niż 50% długości elewacji frontowej tego budynku, a w przypadku lokalizacji zabudowy na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego lub w przypadku budynków zabytkowych – całej elewacji frontowej, z wyłączeniem dopuszczalności odpowiedniego stosowania zasady wyprowadzenia przed linię zabudowy elementów budynków – odpowiednio jak dla nieprzekraczalnych linii zabudowy, dla budynków innych niż dominujący na działce – nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) ogrody przydomowe – ogródki przydomowe, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 514);
  - 6) szerokość elewacji frontowej – szerokość elewacji budynku od strony frontu działki, w rzucie na płaszczyznę pionową równoległą do linii frontu;
  - 7) usługi rzemieślnicze – rozumie się przez to usługi oraz produkcję mieszczącą się w pojęciu rzemiosła zawartym w art. 2 ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle, jak również usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów, usług leczniczych oraz działalności wytwórczej i usługowej artystów plastyków i fotografików;
  - 8) WKZ – właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków;
  - 9) 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 zgodnie z normą PN – ISO 9836:2015-12 „Właściwości użytkowe w budownictwie”.
  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. Każdorazowo użyte w odniesieniu do budynku słowo zachowanie, oznacza także jego przebudowę, w tym ze zmianą sposobu użytkowania całości lub części budynku, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę – z zastrzeżeniem ograniczeń ustalonych dla danego terenu.
  11. 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.
  12. Każdorazowo zawarty w ustaleniach nakaz zachowania drzew nie dotyczy wyłączeń ogra-

niczeń w zakresie usuwania drzew przewidzianych przez przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, 1726).

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami: 1MN, 2MN i 3MN;
  - 2) tereny usług:
    - a) tereny usług – oznaczone symbolami: 1U, 2U i 3U,
    - b) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – oznaczony symbolem 4UB;
  - 3) tereny komunikacji:
    - a) tereny komunikacji drogowej publicznej:
      - teren drogi głównej – oznaczony symbolem 1KDG,
      - teren drogi lokalnej – oznaczony symbolem 2KDL,
      - teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem 3KDD,
    - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone symbolami 4KR i 5KR,
    - c) tereny komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczone symbolami 6KP i 7KP,
    - d) teren komunikacji kolejowej – oznaczony symbolem 8KKK;
  - 4) teren parkingu lub zieleni urządzonej – oznaczony symbolem 1KOP-ZP;
  - 5) teren infrastruktury technicznej – teren kanalizacji – teren pompowni ścieków – oznaczony symbolem 1IKP, zwany także terenem pompowni ścieków;
  - 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem 1WS;
  - 7) tereny zieleni – tereny zieleni urządzonej:
    - a) tereny zieleni urządzonej niskiej – oznaczone symbolami 1ZPN i 2ZPN, zwane także terenami zieleni urządzonej niskiej,
    - b) tereny zieleni urządzonej wysokiej – oznaczone symbolami 3ZPW i 4ZPW, zwane także terenami zieleni urządzonej wysokiej;
  - 8) teren zieleni urządzonej lub usług – oznaczony symbolem 1ZP-U;
  - 9) tereny cmentarza czynnego – oznaczone symbolami 1CC i 2CC.
2. Tereny wymienione w ust. 1 wyznaczono na rysunku 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, przez podanie nazwy klasy przeznaczenia terenu z poziomu 1, 2 lub 3 z tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), przy czym określenie ogólne przez podanie nazwy klasy poziomu 1 lub poziomu 2 odnosi się do wszystkich występujących w planie terenów przynależnych do ww. klas ogólnych, nawet gdy są podane w niższych poziomach klas terenu;
  - 2) z zastosowaniem symbolu bez wyszczególniania wyróżników cyfrowych, jednak wyłącznie do poszczególnych terenów, ewentualnie do grup kilku terenów o tej samej klasie przeznaczenia na najniższym (najbardziej szczegółowym) poziomie klasy terenu zastosowanej w niniejszej uchwale.

§3.1. Ustala się następującą cechę elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagającą:

- 1) zachowania – niska zabudowa wsi, kompozycja przestrzenna cmentarza i oraz zadrzewienia opodal kościoła (zlokalizowanego poza terenem planu);
- 2) kształtowania – brak dominant wysokościowych na przedpolu widokowym ww. kościoła, z wyłączeniem starodrzewów.

2. Uszczegółowieniem powyższych ustaleń są ustalenia w szczególności w dalszej części 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) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach 1U i 2U;
  - 4) infrastruktury kolejowej.
3. Zakazuje się podejmowania działań, które mogą prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych zgromadzonych w głównym zbiorniku wód podziemnych nr 125 „Wałcz-Piła”, nad którym położony jest obszar objęty ustaleniami planu, jak również do zanieczyszczenia wód podziemnych zgromadzonych w głównym zbiorniku wód podziemnych nr 127 „Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie”, którego granice zasięgu oddalone są o ok. 100 m od granic planu w kierunku zachodnim, w szczególności zaś zakazuje się:
  - 1) ujmowania wód podziemnych do celów bytowych;
  - 2) odprowadzania ścieków, w tym ścieków oczyszczonych do gruntu i środowiska.
4. Zagospodarowanie części terenu w granicach planu wchodzącej w granice obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy” z uwzględnieniem szczególnych zasad wynikających z przepisów odrębnych dla ww. przestrzennej formy ochrony przyrody oraz ustaleń ust. 15 pkt 1.
5. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska przed hałasem. Dla terenów tych obowiązują odpowiednio dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w ww. przepisach odrębnych.
6. Wokół istniejącego i projektowanego cmentarza wyznacza się strefę ograniczeń w zabudowie, zmniejszoną do pasa szerokości 50 m od granic cmentarza, w której obowiązują ograniczenia na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności zaś o cmentarzach i chowaniu zmarłych. W sąsiedztwie cmentarza jest sieć wodociągowa i wszystkie budynki są do niej podłączone, poza tym nie przewiduje się w ustaleniach niniejszego planu poboru wód ze źródeł indywidualnych.
7. 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 (kablowych i napowietrznych) oraz średnich napięć (kablowych), a także związanych z nimi ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.
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.
9. Przez teren planu przebiega linia kolejowa nr 403 rel. Piła Północ – Ulikowo, która na odcinku Piła Północ – Wałcz Raduń jest linią kolejową znaczenia państwowego. Działka o numerze ewidencji gruntów 42, na której znajduje się ww. linia stanowi obszar kolejowy.

Zabudowa i zagospodarowanie terenów wzdłuż ww. linii nie może naruszać zasad lokalizowania zabudowy przy obszarach kolejowych, w odniesieniu od granic obszaru kolejowego jak również od osi skrajnego toru, wyrażonych w przepisach odrębnych, w szczególności o transporcie kolejowym. Zasięg ograniczeń przy obszarze kolejowym, wynikających z przepisów odrębnych, określono w rysunku planu.

10. Ustala się jako formę ochrony zabytków, zawarte w ust. 11 ustalenia ochronne dla zabytków nieruchomości ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencjach zabytków:
  - 1) budynek mieszkalny oznaczony numerem porządkowym Szydłowo 51, pn. dom Szydłowo 51, XIX/XX w.;
  - 2) obiektów zabytkowej zieleni – cmentarz komunalny, d. ewangelicki, pn. cmentarz komunalny, poł. XIX w.;
  - 3) stanowiska archeologiczne:
    - a) nr 13 na obszarze AZP 36/25 (Szydłowo stanowisko nr 1),
    - b) nr 29 na obszarze AZP 36/25 (Szydłowo stanowisko nr 10).
11. Obiekty, o których mowa w ust. 10 pkt 1, objęte są ochroną konserwatorską. Ochrona konserwatorska obejmuje bryłę i wygląd zewnętrzny budynków. Obowiązuje zachowanie historycznych:
  - 1) bryły i gabarytów obiektu;
  - 2) wysokości obiektu i geometrii dachu, a także pokrycia dachowego;
  - 3) wyglądu i wystroju elewacji, w tym poprzez zachowanie autentycznych detali architektonicznych, wymiarów i wykrojów otworów okiennych i drzwiowych, a także zakaz ocieplania od zewnątrz elewacji z detalem architektonicznym;
  - 4) elementów we wnętrzu obiektów, np. klatek schodowych, stolarki, ozdobnych pieców kafłowych, posadzek itp.,
  - 5) eksponowanych elewacji i połączeń dachowych budynku, przez zakaz ich zasłaniania urządzeniami budowlanymi, w tym panelami fotowoltaicznymi.
12. Obiekty zieleni ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 10 pkt 2 objęte są ochroną, która polega na:
  - 1) zakazie wprowadzania nowej zabudowy;
  - 2) ochronie i pielęgnacji zieleni;
  - 3) zakazie wprowadzania obiektów dysharmonizujących przestrzeń, w szczególności:
    - a) wyższych niż 1,5 m npt., z wyłączeniem drzew gatunków takich jak: lipy, buki, dęby, graby lub świerki, a także niżej wymienionych obiektów:
      - krzyża i latarni parkowych – o wysokości nie większej niż 10 m npt.,
      - ogrodzenia lub żywopłotów – o wysokości nie większej niż 2 m npt.,
    - b) wykonanych z materiałów innych niż:
      - kamień naturalny lub sztuczny,
      - cegła czerwona lub żółta,
      - drewno bejcowane lub impregnowane, niepokryte powłokami malarskimi,
      - metal naturalny lub powlekany, matowy, o kolorach w tonacjach brązów i zieleń, w tym np. stal kortenowska lub miedź patynowana,
      - beton na wysokości do 0,3 m npt.,
      - lastryko – w przypadku nagrobków.
13. Realizacja inwestycji w obrębie obiektu, o którym mowa w ust. 10 pkt 1-2, wymaga, w zakresie określonym przepisami Prawa budowlanego oraz o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, uzyskania uzgodnienia WKZ. Pielęgnacja zieleni z zastrzeżeniem przepisów o ochronie przyrody oraz o ochronie zabytków.
14. W obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 10 pkt 3, dopuszcza się działalność inwestycyjną. Roboty ziemne w granicach ww. stanowisk wymagają prowa-

dzenia badań archeologicznych przed ich rozpoczęciem lub w trakcie ich prowadzenia, przy czym na prowadzenie tych badań konieczne jest uzyskanie pozwolenia WKZ, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

15. Zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej:
  - 1) 400 m<sup>2</sup> dla terenów w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy”,
  - 2) 2000 m<sup>2</sup> dla terenów poza granicami ww. obszaru.
16. Nakazuje się zachowanie ciągłości rowów melioracyjnych w przebiegach oznaczonych w załączniku nr 1. Dopuszcza się modyfikacje przebiegu przy zachowaniu sprawności użytkowej i ciągłości rowów. Dopuszcza się realizację urządzeń wodnych na terenie objętych niniejszym planem, z wyłączeniem urządzeń do poboru wody do zbiorowego zaopatrzenia w wodę, a także naruszających ustalenia planu w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

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

- 1) powiązanie terenu planu z układem zewnętrznym:
  - a) w ruchu samochodowym – przez drogi:
    - wojewódzką nr 179 (w granicach planu teren 1KDG), przy czym włączenie do tej drogi wyłącznie przez istniejące skrzyżowania i zjazdy, z możliwością ich przebudowy,
    - powiatową nr 1166P (w granicach planu tereny 2KDL), przy czym włączenie przez skrzyżowania i zjazdy, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
    - gminną nr 131152P (w granicach planu teren 3KDD), przy czym włączenie przez skrzyżowania i zjazdy, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
    - drogami wewnętrznymi na terenach drogowej komunikacji wewnętrznej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
  - b) w ruchu pieszym i rowerowym – chodnikami lub ścieżkami rowerowymi lub ciągami pieszo-rowerowymi, a w przypadku ich braku poboczami lub jezdniami (z uwzględnieniem przepisów o ruchu drogowym), ścieżkami, w pasach dróg wymienionych w lit. a oraz pozostałych terenów komunikacji oraz terenów zielonych,
  - c) w transporcie publicznym:
    - wykorzystanie terenów komunikacji, w szczególności terenów dróg publicznych oraz komunikacji kolejowej do prowadzenia transportu publicznego, w tym do lokalizacji przystanków komunikacyjnych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
    - z przystanków komunikacyjnych, w tym poza obszarem planu – dojścia i dojazdy w granicach planu z zastrzeżeniem lit. a oraz lit. b;
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
    - 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług rzemieślniczych,
  - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wyłączenie zasady określonej w pkt 2 dla terenów:
  - a) komunikacji,

- b) wód,
  - c) zieleni,
  - d) cmentarza.
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, w odległości normowej od granic cmentarza;
  - 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) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, bez kanalizowania, przy czym gospodarowanie ww. wodami w granicach każdej działki, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) w przypadkach wymagających, na podstawie przepisów odrębnych, kanalizowania wód opadowych i roztopowych, a także ich oczyszczania przed odprowadzeniem do środowiska, realizacja niezbędnych obiektów służących do właściwego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
  - 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 odnawialnych źródeł energii, jednak o parametrach nie większych niż dla mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 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, zgodnie 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 odpowiednich ustaleń § 4.

- §6.1. Nie ustala się innych niż wynikające z przepisów art. 35 cyt. we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Nie ustala się innych niż wynikające z przepisów art. 35 cyt. we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- §7.1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
- 1) 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;
  - 2) powierzchnię działek od 800 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących działek o mniejszej powierzchni.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 m<sup>2</sup>;
  - 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,
    - 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 m<sup>2</sup> do całej powierzchni terenu,
    - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°,
    - c) szerokość frontu działki od 10 do 40 m.
3. Na terenach 1MN i 2MN ustala się ponadto:
- 1) realizację budynków mieszkalnych w układzie: wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym;
  - 2) nakaz realizacji budynków, o których mowa w pkt 1, z kalenicą równoległą do osi jezdni przyległej ulicy;
  - 3) intensywność zabudowy działki od 10% do 40%;
  - 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50%;
  - 5) szerokość elewacji frontowej budynków:
    - a) mieszkalnych – od 9 do 15 m,
    - b) pozostałych – od 3 m do 10 m;
  - 6) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków – od 2,5 do 4,5 m npt.,
  - 7) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków:
    - a) mieszkalnych – od 7 do 9 m npt.,
    - b) pozostałych – od 3 do 7 m npt.;

- 8) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – dwuspadowe, w zakresie kąta nachylenia połaci symetryczne w profilu, o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°,
    - b) pozostałych – jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
  - 9) możliwość realizacji lukarn na nie więcej niż 25% powierzchni każdej połaci dachu o dowolnej geometrii dachu oraz na dowolnej wysokości pomiędzy okapem, a kalenicą dla danej połaci.
4. Na terenie 3MN ustal się ponadto:
- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnego i niemieszkalnych w układzie dawnej zagrody wiejskiej, w tym z uwzględnieniem szczególnych zasad dotyczących zabytkowego budynku oznaczonego na rysunku, zawartych w § 4 ust. 10, 11 i 13;
  - 2) nakaz realizacji budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1, z dominującą kalenicą dachu równoległą do osi jezdni przyległej ulicy;
  - 3) intensywność zabudowy działki od 20% do 40%;
  - 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%;
  - 5) szerokość elewacji frontowej budynków:
    - a) mieszkalnych – od 8 do 30 m,
    - b) pozostałych – od 6 m do 30 m;
  - 6) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków – od 2,5 do 4,5 m npt.,
  - 7) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków:
    - a) mieszkalnych – od 6 do 9 m npt.,
    - b) pozostałych – od 3 do 7 m npt.;
  - 8) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – dwuspadowe, w zakresie kąta nachylenia połaci symetryczne w profilu, o kącie nachylenia połaci od 40° do 50°,
    - b) pozostałych – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
  - 9) możliwość realizacji, z zastrzeżeniem pkt 1:
    - a) obiektów o innych niż ww. określone gabarytach i parametrach, o ile wynika to z konieczności ochrony zabytków, o których mowa w pkt 1,
    - b) lukarn na nie więcej niż 25% powierzchni każdej połaci dachu o dowolnej geometrii dachu oraz na wysokości pomiędzy okapem, a kalenicą dla danej połaci.
- §8.1. Na terenach usług ustala się:
- 1) budowę budynków niemieszkalnych służących funkcji terenu określonej w przepisach szczegółowych, a także budynków niemieszkalnych, uzupełniających tą funkcję, w szczególności budynków:
    - a) gospodarczych,
    - b) garażowych,
    - c) technicznych,
    - d) wszelkich innych budynków niemieszkalnych oraz budynków łączących ww. funkcje;
  - 2) powierzchnię działek od 1200 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących działek o mniejszej powierzchni;
2. Na terenach usług dopuszcza się:
- 1) realizację:
    - a) wiat, altan itp. obiektów – niezależnie od ustalonych w rysunku linii zabudowy, jednak w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji,
    - b) przyłączy i obiektów infrastruktury technicznej,

- c) dojść, dojazdów, placów manewrowych itp.;
- 2) scalanie i podział nieruchomości, z zachowaniem poniższych zasad:
  - a) powierzchnia działek od 1200 m<sup>2</sup> do całej powierzchni terenu,
  - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°,
  - c) szerokość frontu działki od 10 do 120 m.
- 3. Na terenie 1U ustala się:
  - 1) funkcję usług:
    - a) handlu, z zastrzeżeniem §4 ust. 15 pkt 1,
    - b) rzemieślniczych,
    - c) turystyki,
    - d) gastronomii,
    - e) sportu i rekreacji,
    - f) kultury i rozrywki,
    - g) biurowych i administracji;
  - 2) nakaz realizacji budynków z kalenicą równoległą lub prostopadłą do osi jezdni przyległej ulicy, przy czym na narożnikach ulic warunek ten należy odnieść do co najmniej jednej z ww. ulic;
  - 3) intensywność zabudowy działki od 10% do 40%;
  - 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%;
  - 5) szerokość elewacji frontowej budynków od 10 m do 100 m;
  - 6) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków – od 2,5 do 6 m npt.,
  - 7) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków od 4 do 9 m npt.;
  - 8) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
  - 9) możliwość realizacji lukarn na nie więcej niż 25% powierzchni każdej połaci dachu o dowolnej geometrii dachu oraz na dowolnej wysokości pomiędzy okapem, a kalenicą dla danej połaci.
- 4. Na terenie 2U ustala się:
  - 1) funkcję usług:
    - a) handlu,
    - b) rzemieślniczych,
    - c) turystyki,
    - d) gastronomii,
    - e) sportu i rekreacji,
    - f) kultury i rozrywki,
    - g) biurowych i administracji;
  - 2) nakaz realizacji budynków z kalenicą równoległą lub prostopadłą do:
    - a) osi jezdni przyległej ulicy, przy czym na narożnikach ulic warunek ten należy odnieść do co najmniej jednej z ww. ulic,
    - b) granic działki;
  - 3) intensywność zabudowy działki od 5% do 50%;
  - 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%;
  - 5) szerokość elewacji frontowej budynków od 10 m do 100 m;
  - 6) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków – od 2,5 do 7 m npt.,
  - 7) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków od 4 do 10 m npt.;
  - 8) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;

- 9) możliwość realizacji lukarn na nie więcej niż 25% powierzchni każdej połaci dachu o dowolnej geometrii dachu oraz na dowolnej wysokości pomiędzy okapem, a kalenicą dla danej połaci;
  - 10) możliwość realizacji jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej nie większej niż 150 m<sup>2</sup>, w nie więcej niż jednym budynku niemieszkalnym na działce.
5. Na terenie 3U ustala się:
- 1) funkcję usług:
    - a) handlu,
    - b) rzemieślniczych,
    - c) turystyki,
    - d) gastronomii,
    - e) sportu i rekreacji,
    - f) kultury i rozrywki,
    - g) biurowych i administracji;
  - 2) nakaz realizacji budynków z kalenicą równoległą do granicy z terenem 1KDG;
  - 3) intensywność zabudowy działki od 20% do 50%;
  - 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%;
  - 5) szerokość elewacji frontowej budynków od 10 m do 30 m;
  - 6) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków – od 2,5 do 4,5 m npt.,
  - 7) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków od 4 do 10 m npt.;
  - 8) dachy budynków dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 40° do 50°, przy czym na budynkach niemieszkalnych uzupełniających funkcję usługową, o których mowa w ust. 1 pkt 1, zlokalizowanych w odległości większej niż 15 m od granicy z terenem 1 KDG i 5 m od granicy z terenem 2KDL, dopuszcza się także dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
  - 9) możliwość realizacji lukarn na nie więcej niż 25% powierzchni każdej połaci dachu o dowolnej geometrii dachu oraz na dowolnej wysokości pomiędzy okapem, a kalenicą dla danej połaci;
  - 10) możliwość realizacji jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej nie większej niż 150 m<sup>2</sup>, w nie więcej niż jednym budynku niemieszkalnym na działce;
  - 11) możliwość zachowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy, przy czym zmiana gabarytów zabudowy możliwa wyłącznie o nie więcej niż 10% w zakresie powierzchni zabudowy oraz z zachowaniem pozostałych parametrów ustalonych dla budynków w pkt 2-9.
6. Na terenie 4UB ustala się:
- 1) funkcję usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, w szczególności placówkę policji;
  - 2) nakaz realizacji budynków z kalenicą równoległą lub prostopadłą do granicy z terenem 1KDG;
  - 3) intensywność zabudowy działki od 10% do 50%;
  - 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%;
  - 5) szerokość elewacji frontowej budynków od 10 m do 30 m;
  - 6) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków – od 2,5 do 7 m npt.,
  - 7) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków od 4 do 10 m npt.;
  - 8) dachy budynków jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
  - 9) możliwość realizacji lukarn na nie więcej niż 25% powierzchni każdej połaci dachu o dowolnej geometrii dachu oraz na dowolnej wysokości pomiędzy okapem, a kalenicą dla danej połaci.

- 10) możliwość uzupełnienia funkcji o usługi gastronomii lub usługi biurowe i administracji, jednak na nie więcej niż 49,9% terenu oraz na nie więcej niż 49,9% powierzchni użytkowej budynków.

§9.1. Na terenach komunikacji ustala się:

- 1) zagospodarowanie odpowiednimi obiektami służącymi prowadzeniu ruchu, w szczególności:
    - a) na terenach komunikacji drogowej – dróg lub ulic, a także ich elementami oraz infrastrukturą zapewniającą ich funkcjonowanie,
    - b) na terenie komunikacji kolejowej – linią kolejową, a także jej elementami oraz infrastrukturą zapewniającą jej funkcjonowanie,
    - c) na terenie komunikacji pieszo-rowerowej – odpowiednimi obiektami ciągów pieszo-rowerowych, a także ich elementami oraz infrastrukturą zapewniającą ich funkcjonowanie;
  - 2) zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów wymienionych w pkt 1, 3 i 4;
  - 3) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
  - 4) możliwość realizacji chodników, ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.
2. Dla terenów komunikacji drogowej publicznej ustala się:
    - 1) klasy dróg:
      - a) dla terenu 1KDG – główna „G”,
      - b) dla terenu 2KDL – lokalnej „L”,
      - c) dla terenu 3KDD – dojazdowej „D”;
    - 2) szerokości pasów drogowych – co do zasady w istniejących rozgraniczeniach pasa drogowego, z wyjątkiem poszerzenia pasa drogowego drogi na terenie 3KDD – zgodnie z oznaczeniem na rysunku.
  3. Dla terenów 2KDL i 3KDD ustala się nakaz zachowania oznaczonych w rysunku drzew w pasie drogowym.
  4. Dla terenów 4KR i 5KR ustala się:
    - 1) szerokość pasów drogowych zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
    - 2) możliwość zagospodarowania w formie ciągu pieszojezdnego.
  5. Dla terenów 6KP i 7KP ustala się:
    - 1) zagospodarowanie na potrzeby ciągów pieszo-rowerowych;
    - 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%.
  6. Dla terenu 6KP ustala się ponadto możliwość zachowania dojazdu do posesji na terenie 4UB.
  7. Dla terenu 8KKK ustala się:
    - 1) zachowanie istniejącego rozgraniczenia obszaru kolejowego lub jego powiększenie do całego rozgraniczenia terenu;
    - 2) zagospodarowanie terenu, jako terenu zamkniętego, kolejowego.

§10. Na terenie 1KOP-ZP ustala się:

- 1) zagospodarowanie na potrzeby ogólnodostępnego parkingu lub zieleni urządzonej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50%;
- 3) możliwość realizacji wiat rekreacyjnych oraz do parkowania rowerów, a także kontenerowych obiektów socjalno-sanitarnych na łącznej powierzchni nie większej niż 200 m<sup>2</sup>, w odległości nie mniejszej niż 10 m od granic terenu;
- 4) możliwość budowy: dojazdów, dojeżdż, miejsc postojowych, placów manewrowych, alejek spacerowych i placów, w tym o nawierzchni utwardzonej;

- 5) zachowanie istniejących drzew innych niż owocowe.

§11. Na terenie 1IKP ustala się:

- 1) zachowanie lub realizację pompowni ścieków, w tym budowli i budynków, spełniających poniższe warunki:
  - a) wysokość do 5 m npt.,
  - 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%.

§12. Dla terenu 1WS ustala się:

- 1) zachowanie cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, w rejonie terenu 4KDD budowę nowego odcinka cieku wodnego lub rowu melioracyjnego;
- 2) możliwość regulacji i pogłębienia cieku lub rowu melioracyjnego oraz budowy niezbędnych urządzeń wodnych;
- 3) zakaz zabudowy budynkami, z dopuszczeniem zachowania istniejącego obiektu.

§13.1. Dla terenów: 1ZPN, 2ZPN, 3ZPW i 4ZPW ustala się:

- 1) zagospodarowanie jako terenów zieleni urządzonej, przy czym terenów:
  - a) 1ZPN i 2ZPN – zieleni niskiej,
  - b) 3ZPW i 4ZPW – zieleni wysokiej;
- 2) możliwość budowy alejek spacerowych i placów, w tym o nawierzchni utwardzonej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 80%.
2. Na terenach 1ZPN i 2ZPN ustala się:
  - 1) sytuowanie podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) nakaz zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający dostęp dla służb komunalnych do podziemnych sieci infrastruktury technicznej.
3. Na terenach 3ZPW i 4ZPW ustala się nakaz zachowania istniejących drzew innych niż owocowe.
4. Na terenie 4ZPW dopuszcza się wykorzystanie terenu na cele rekreacyjne lub jako ogrodów przydomowych.
5. Przez zagospodarowanie terenu jako terenu zieleni wysokiej rozumie się zagospodarowanie w formie terenu zadrzewionego i zakrzewionego – parku lub innej kompozycji grupy lub grup drzew i krzewów, w sposób planowy, służący celom wizualnym, jako zwarta ściana, kępa, aleja, szpaler lub grupa takich elementów, lub celom użytkowym, jako miejsce rekreacji, wypoczynku lub w celu poprawy walorów krajobrazowych, kompozycyjnych, estetycznych oraz klimatu. Teren zieleni urządzonej wysokiej ma za zadanie wypełniać ściany wewnątrz urbanistycznych lub zamykać te wnętrza.
6. Dopuszcza się zielenią niską jako dolne piętro na terenach zieleni wysokiej, pod koronami drzew i pod krzewami, a także na nie więcej niż 40% powierzchni terenu – poza zasięgiem koron drzew lub krzewów.

§14. Dla terenu 1ZP-U ustala się:

- 1) zagospodarowanie jako terenu zieleni urządzonej lub usług, z uwzględnieniem ustaleń pkt 4 i 5;
- 2) możliwość budowy alejek spacerowych i placów, w tym o nawierzchni utwardzonej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 70%;
- 4) zakaz zabudowy budynkami;
- 5) możliwość realizacji wiat i innych niż budynki obiektów usługowych, ustawiania stra-

ganów i pojazdów do sprzedaży obwoźnej (foodtrucków) w obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a także realizacji niezbędnej infrastruktury dla tych obiektów.

§15.1. Dla terenu 1CC ustala się, z uwzględnieniem szczególnych warunków dla obiektu zabawkowego zawartych w § 4 ust. 10, 12 i 13:

- 1) zachowanie istniejącego cmentarza oraz obiektów zlokalizowanych na tym cmentarzu;
- 2) możliwość realizacji nagrobków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość realizacji niezbędnych obiektów infrastruktury cmentarza innych niż budynki, w szczególności: ogrodzenia, sieci wodociągowej cmentarza, alejek cmentarnych, osłon na pojemniki na odpady, oświetlenia na słupach parkowych;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%.

2. Dla terenu 2CC ustala się:

- 1) poszerzenie istniejącego na terenie 1CC cmentarza;
- 2) realizację obiektów cmentarza, w szczególności:
  - a) nagrobków, grobowców, innych niż nagrobki pomników cmentarnych, kolumbariów, pól pamięci itp. obiektów cmentarnych,
  - b) ogrodzenia, sieci wodociągowej cmentarza, alejek cmentarnych, osłon na pojemniki na odpady, oświetlenia na słupach parkowych,
  - c) miejsc postojowych, placu manewrowego, dojeżdż, dojazdów,
  - d) domu przedpogrzebowego lub kaplicy cmentarnej, z niezbędnym zapleczem socjalnym, administracyjnym i sanitarnym;
- 3) intensywność zabudowy działki od 0% do 20%;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 10%;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków od 5 m do 40 m;
- 6) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków – od 2,5 do 7 m npt.,
- 7) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków od 5 do 12 m npt.;
- 8) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci do 90°;
- 9) możliwość realizacji lukarn na nie więcej niż 25% powierzchni każdej połaci dachu o dowolnej geometrii dachu oraz na dowolnej wysokości pomiędzy okapem, a kalenicą dla danej połaci;
- 10) możliwość realizacji obiektu wieżowego lub innej dominanty urbanistycznej, na powierzchni nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, o wysokości do 20 m npt.;
- 11) niezależnie od określonych w rysunku linii zabudowy, obiekty o wysokości większej niż 2 m npt. oraz budynki, lokalizować w odległości nie mniejszej niż 20 m od granic terenu 1CC.

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

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szydłowo.

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

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY  
NR .....  
RADY GMINY SZYDŁOWO  
Z DNIA .....

**Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Szydłowo w obrębie Szydłowo, w rejonie drogi do Zawady,  
nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego 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, 1846)

**Rada Gminy Szydłowo**

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo w obrębie Szydłowo, w rejonie drogi do Zawady, 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.

**U Z A S A D N I E N I E**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo w obrębie Szydłowo, w rejonie drogi do Zawady, obejmuje wyznaczone w studium tereny: cmentarza, zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, usług, zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów. Wyznaczony w planie teren cmentarza odpowiada terenom wyznaczonym w studium. W granicach wyznaczonych w studium terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej wyznaczono w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z usługami, a także tereny zieleni urządzonej, komunikacji i usług – na zasadzie uzupełniania zabudowy mieszkaniowej, adaptując i uzupełniając już istniejące zagospodarowanie terenu (market DINO, komisariat Policji), jak również uwzględniając ograniczenia w zabudowie wokół cmentarza. Na terenach usług wyznaczonych w studium – wprowadzono zieleń urządzonej w planie, jako funkcję towarzyszącą i adaptując istniejące zagospodarowanie terenu (jest to istniejące zadrzewienie na nawsiu przed kościołem parafialnym (zakwalifikowanym jako usługa w ww. studium), uzupełniające teren tego kościoła jako jego zaplecze krajobrazowe). Na terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wyznaczonych w studium wyznaczono w planie tereny usług (w tym rzemiosło, więc też wytwórczość – drobna produkcja), co stanowi adaptację istniejącego lub przewidzianego ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego (uchwały nr V/6/03 Rady Gminy Szydłowo z dnia 28 marca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo, w obrębie wsi Szydłowo na obszarze dz. nr 4, 45, 46 opublikowana w Dz. Urz. Woj. Wielk. nr 119, poz. 2186) zagospodarowania terenów aktywizacji gospodarczej – w tym terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej. Studium przewiduje możliwość modyfikacji wskaźników i parametrów zabudowy w nim określonych w planach miejscowych, toteż w tym zakresie nie ma potrzeby badania zgodności tych dokumentów, ponieważ w planie można było ustalić inne niż określone w studium wskaźniki i parametry zabudowy. Należy więc uznać, że ustalenia ww. planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY  
NR .....  
RADY GMINY SZYDŁOWO  
Z DNIA .....

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Szydłowo w obrębie Szydłowo, w rejonie drogi do Zawady**

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, 1846)

**Rada Gminy SZYDŁOWO rozstrzyga, co następuje:**

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo w obrębie Szydłowo, w rejonie drogi do Zawady, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych  
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo w obrębie  
Szydłowo, w rejonie drogi do Zawady, 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, 1846)

**Rada Gminy Szydłowo rozstrzyga, co następuje:**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo w obrębie Szydłowo, w rejonie drogi do Zawady, przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 180 m bieżących drogi gminnej o nawierzchni bitumicznej, szerokość jezdni 6 m, z obustronnym chodnikiem i oświetleniem ulicznym, w tym przebudowę kolizji tej drogi z istniejącym uzbrojeniem (gazociąg średniego ciśnienia, kablowe linie elektroenergetyczne);
- 500 m sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej (domknięcie pierścienia wodociągowego, budowa nowej sieci kanalizacyjnej);
- poszerzenie cmentarza na powierzchni ok. 5000 m<sup>2</sup>,
- budowę parkingu o powierzchni ok. 3000 m<sup>2</sup>.

Inwestycje te realizowane będą sukcesywnie, w ciągu najbliższych czterech kadencji samorządu gminnego, przy czym poszerzenie cmentarza jest najpilniejszą potrzebą wspólnoty samorządowej, z uwagi na przepełnienie istniejącego, zabytkowego, a więc trudnego do zagospodarowania cmentarza. Realizacja inwestycji winna zostać poprzedzona przygotowaniem niezbędnej dokumentacji projektowej i budżetowej.

Finansowanie inwestycji nastąpi z budżetu gminy, przy czym nie wyklucza się finansowania zewnętrznego na zasadzie delegowania zadań innym podmiotom, czy partnerstwa publiczno-prywatnego.

ZAŁĄCZNIK NR 5  
DO UCHWAŁY  
NR .....  
RADY GMINY SZYDŁOWO  
Z DNIA .....

**Dane przestrzenne**

## UZASADNIENIE

Podstawowym powodem sporządzenia planu jest konieczność powiększenia cmentarza. Poza tym sporządzeniem objęto wszystkie tereny wchodzące w zasięg strefy szerokości 50 m od granic istniejącego i powiększanego cmentarza. Zmniejszenie strefy ze 150 m do 50 m wynika z faktu, że w tym terenie wszystkie budynki są podłączone do sieci, analogicznie planuje się podłączenie nowej zabudowy do sieci wodociągowej, pobór wody ze źródeł indywidualnych jest obecnie niemożliwy – z uwagi na bliskość cmentarza oraz panujące warunki grunto-wo – wodne – brak warstw wodonośnych na głębokości do 20 m ppt. i położenie w obszarze złoża wód podziemnych – GZWP nr 125 i bliskość drugiego ZWP nr 127 – wymagających szczególnej ochrony.

Na całym terenie objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej ustalone w studium,
- 2) tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) złoża kopalin,
- 4) formy ochrony przyrody, z wyłączeniem obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy” w części północno wschodniej,
- 5) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe,
- 6) obszary ciche w aglomeracji oraz poza aglomeracją,
- 7) strefy ochronne ujęć wody,
- 8) szczególne warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni,
- 9) obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości,
- 10) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 11) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji,
- 12) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

Plan zawiera obowiązkowe elementy wymienione w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846), zwanej dalej u.p.z.p.

Sporządzając niniejszy plan spełniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 u.p.z.p., w szczególności:

- 1) uwzględniono:
  - a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – przewidując zagospodarowanie terenu z ograniczeniem wysokości i intensywności do niezbędnych parametrów technicznych dla danej inwestycji,
  - b) walory architektoniczne i krajobrazowe – dostosowując zagospodarowanie ww. obszaru do kontekstu i otoczenia (j.w.), w tym pobliskiej dominanty krajobrazowej – iglicy kościoła parafialnego,
  - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – przewidując odpowiednią do sytuacji gospodarkę wodno-ściekową, przeznaczając na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne niepodlegające ochronie, nadto położone wewnątrz wsi, przewidziane do odrolnienia w ustaleniach studium,
  - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalając formę ochrony zabytków w postaci ustaleń ochronnych,
  - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zapewniając rozwiązania ułatwiające komunika-

- cję między poszczególnymi częściami wsi, przestrzeń do realizacji chodników, parkingów, w tym w rejonie cmentarza,
- f) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości finansowych i technicznych społeczności lokalnej,
  - g) prawo własności – rozszerzając możliwości korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli,
  - h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – jak lit. e,
  - i) potrzeby interesu publicznego – powiększając obszar cmentarza, zapewniając jego dobre skomunikowanie z centrum miejscowości i przystankami komunikacji publicznej,
  - j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając w tym zakresie żadnych ograniczeń,
  - k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – podając do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu planu, w tym także w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy,
  - l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – dokumentując na bieżąco wszystkie działania, zapewniając możliwość wglądu w dokumentację stanowiącą informację publiczną,
  - m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – nie wyznaczając nowych funkcji o dużym zapotrzebowaniu wody, a także ustalając zagadnienia zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych oraz do celów gaśniczych;
- 2) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
- 3) sytuując nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni – poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – dla wyznaczonych nowych funkcji generujących ruch i potrzeby w zakresie transportu poszerzono pasy dróg gminnych, nie wytworzono nowych połączeń komunikacji drogowej publicznej (budowa drogi dotyczy realizacji nowej nawierzchni utwardzonej na drodze już istniejącej o nawierzchni ulepszonej),
  - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – wprowadzono nową zabudowę wewnątrz istniejącej wsi oddaloną od przystanków komunikacji zbiorowej o nie więcej niż ok. 0,5 km,
  - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – pozostawiając miejsce na realizację ciągów pieszo-rowerowych, w tym także w pasach dróg oraz na terenach zieleni i obsługi komunikacji,
  - d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności

ści poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – uzupełniono zabudowę istniejącej wsi na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo.

Rada Gminy Szydłowo dokonała oceny aktualności studium uchwałą nr ... z ... r. Przed dokonaniem tej oceny Wójt Gminy Szydłowo wykonał analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Jej wyniki nie mają żadnego odniesienia do zagadnień związanych ze zmianą zasad zagospodarowania niniejszego terenu.

Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy ma być dodatni, tzn. ma kumulować więcej po stronie przychodów, niż po stronie rozchodów.

W celu sporządzenia niniejszej planu dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.