

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SZYDŁOWO
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo
w obrębie ewidencyjnym Zawada – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIX/164/2025 Rady Gminy Szydłowo z dnia 5 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie ewidencyjnym Zawada zmienionej uchwałą nr XXII/203/2025 Rady gminy Szydłowo z dnia 29 października 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIX/164/2025 Rady Gminy Szydłowo z dnia 5 sierpnia 2025 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie ewidencyjnym Zawada, Rada Gminy Szydłowo uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie ewidencyjnym Zawada – etap I, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo wraz ze zmianą.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Szydłowo 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 – załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 3.

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

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz przeznaczenie nie mniej niż 30% oraz nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku na lokal użytkowy o funkcji usługowej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych, z dopuszczeniem wysunięcia pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów,

- balkonów oraz schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuować minimum 70% ściany elewacji frontowej budynku z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych, z wyjątkiem garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 6) **punkt zmiany rodzaju linii zabudowy** – należy przez to rozumieć punkt wskazany na rysunku planu, zlokalizowany w miejscu występowania zmiany rodzaju linii zabudowy, o których mowa w pkt 4 i 5;
 - 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U;
- 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolami: 1US;
- 4) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1ZN;
- 5) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolami: 1KDZ;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR;
- 7) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KP.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy z uwzględnieniem punktów zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem lit. b oraz c,
 - b) dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości oraz liczby kondygnacji w przypadku przebudowy i rozbudowy,
 - c) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, a także na uzupełnienie lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 4) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wiat o maksymalnej wysokości 4 m z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 6) materiał elewacji budynków: tynk, szkło, kamień naturalny, okładziny drewniane, ceramiczne, klinkierowe i kamienne, płyty elewacyjne;

- 7) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości i beżu oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 8) zasady stosowania kolorystyki elewacji dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 9) zakaz realizacji prefabrykowanych przeszłowych ogrodzeń betonowych lub żelbetowych wzdłuż granic działek przylegających do dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w pozostałych miejscach eksponowanych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż ustalone w planie;
- 12) zakaz lokalizacji reklam, szyldów lub tablic informacyjnych w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne budynków oraz obiekty stanowiące dominanty wysokościowe.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie zastosowania środków technicznych i technologicznych zmniejszających uciążliwość akustyczne;
- 7) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 125 „Wałcz – Piła” poprzez zagospodarowanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 20 pkt 6 i 7, oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy” nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) w granicach stanowiska archeologicznego ujętych w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków wyznaczonych na rysunku planu:
 - a) w przypadku realizacji robót ziemnych nakaz prowadzenia badań archeologicznych,
 - b) nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków,

- c) w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczonych na rysunku planu:
 - a) nakaz zachowania brył i elewacji budynków;
 - b) zakaz montażu paneli fotowoltaicznych na frontowych połaciach dachowych;
 - c) nakaz uzgodnienia, z właściwym miejscowo, konserwatorem zabytków prac mogących mieć wpływ na wygląd zewnętrzny budynku;
- 3) nawiązanie gabarytami, formą architektoniczną oraz usytuowaniem nowych budynków, do cech charakterystycznych architektury lokalnej oraz do sąsiednich obiektów objętych ochroną konserwatorską.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Nie ustala się wymagań w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 6MNW – 900 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 3MNW-U – 1200 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNW-U – 1400 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW – 2000 m²,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolami 1US – 3000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych od 70° do 110°.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, o szerokości 7 m, zgodnie z rysunkiem planu, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadku przebudowy na kablową napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV przestaje obowiązywać określony dla niej pas technologiczny;

- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejącego systemu melioracyjnego w celu zachowania jego drożności i przepustowości oraz zapobiegania naruszenia interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody (OLS) dla projektowanego lotniska Piła.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży o łącznej powierzchni nie większej niż 50 m²;
- 3) dopuszczenie sytuowania ścian budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,4;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5 m;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° w obrębie minimum 80% połaci dachowych, na pozostałej powierzchni dopuszcza się stosowanie dodatkowych połaci dachowych o innych kierunkach i kątach nachylenia,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych – 35°;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży o łącznej powierzchni nie większej niż 50 m²;

- 3) dopuszczenie sytuowania ścian budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy – 0,75;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5 m;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° w obrębie minimum 80% połaci dachowych, na pozostałej powierzchni dopuszcza się stosowanie dodatkowych połaci dachowych o innych kierunkach i kątach nachylenia,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych – 35°;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z terenu drogi zbiorczej oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MNW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży o łącznej powierzchni nie większej niż 50 m²;
- 3) dopuszczenie sytuowania ścian budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;

- 9) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5 m;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° w obrębie minimum 80% połaci dachowych, na pozostałej powierzchni dopuszcza się stosowanie dodatkowych połaci dachowych o innych kierunkach i kątach nachylenia,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych – 35°;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub mieszkalno-usługowych wolnostojących, z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) lokalizację budynków usługowych z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży o łącznej powierzchni nie większej niż 50 m²;
- 5) dopuszczenie sytuowania ścian budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 7) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 10) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 11) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – 9 m,
 - b) budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5 m;
- 12) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° w obrębie minimum 80% połaci dachowych, na pozostałej powierzchni dopuszcza się stosowanie dodatkowych połaci dachowych o innych kierunkach i kątach nachylenia,

- b) budynków usługowych gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych – 35°;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych –
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNWU-U – 1400 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 3MNW-U – 1200 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 15. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków i budowli związanych z usługami sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji boisk sportowych, placów zabaw, miejsc do parkowania;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy – 0,3;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy – 0,3;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 7) liczbę kondygnacji – jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy do 10 m;
- 9) geometrię dachów – płaskie;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 16. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji chodników, dróg rowerowych oraz pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury drogowej;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 17. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji chodników, dróg rowerowych oraz pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury drogowej;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 18. Dla terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację chodników, dróg rowerowych oraz pieszo-rowerowych;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 19. Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN ustala się:

- 1) zachowanie zieleni naturalnej;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc do parkowania;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

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

- 1) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dwa miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca do parkowania w budynkach garażowo-gospodarczych i garażach,
 - b) jedno miejsce do parkowania na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodinnym wliczając w to miejsca do parkowania w budynkach garażowo-gospodarczych i garażach;
 - c) dwa miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w tym handlowej, w budynku usługowym lub budynku mieszkalno-usługowym wolnostojącym;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z własnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie odprowadzania do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny dopuszczenie zasilania z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych;
- 10) do celów grzewczych i technologicznych zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem §5 pkt 3.

§ 21. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 22. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szydłowo.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR .../.../2026
RADY GMINY SZYDŁOWO

z dnia 2026 r.

Wójt Gminy Szydłowo przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie ewidencyjnym Zawada na podstawie uchwały nr XIX/164/2025 Rady Gminy Szydłowo z dnia 5 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie ewidencyjnym Zawada zmienionej uchwałą nr XXII/203/2025 Rady gminy Szydłowo z dnia 29 października 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIX/164/2025 Rady Gminy Szydłowo z dnia 5 sierpnia 2025 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie ewidencyjnym Zawada.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.). Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Wójt Gminy Szydłowo zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Szydłowo w terminie od 4 listopada 2025 r. do 2 grudnia 2025 r. oraz ogłoszenie w Gazecie Gminnej w dniu 4 listopada 2025 r.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670). Wójt wystąpił pismem znak: GPN.6721.1.2025.V z dnia 17 listopada 2025 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo. Wójt Gminy Szydłowo uwzględnił większość wniosków odpowiednio do zakresu i przedmiotu planu.

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów;
- potrzeby zrównoważonego rozwoju – rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wraz z układem komunikacyjnym wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju. Przyjęte rozwiązania planistyczne umożliwiają racjonalne wykorzystanie terenów oraz uwzględniają potrzeby przyszłych mieszkańców, przy jednoczesnym zachowaniu wartości środowiskowych;
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony

środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zasad podłączenia do sieci infrastruktury technicznej, w granicach planu nie występują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnej oraz grunty leśne w związku z tym nie jest wymagana zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu Delegatura w Pile;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko;
- walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez stworzenie koncepcji zagospodarowania uwzględniającej istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
- prawo własności – poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego projektem planu oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz poprzez wprowadzenie przeznaczenia pod tereny usług sportu i rekreacji, które zaspokajać będą potrzeby z zakresu usług społecznych;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, a także dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie zabudowy w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie

zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych;

- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – nie dotyczy, z uwagi na ustalone w planie przeznaczenie terenów;
- potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – plan nie dotyczy rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych, a także poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko. Równocześnie dokonano oceny przydatności rozwiązań planistycznych w kontekście uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Sposób kształtowania zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W celu ochrony środowiska przyrodniczego, w zapisach miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Projektowana zabudowa nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Teren objęty projektem planu posiada dostęp do dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna odbywa się z terenu drogi zbiorczej oraz z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

W ramach ustaleń planu zakłada się dążenie do minimalizowania transportochłonności, między innymi poprzez kształtowanie układu przestrzennego zapewniającego możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego i transportu zbiorowego. W granicach planu znajduje się część sieci infrastruktury technicznej oraz istnieje możliwość realizacji pozostałych sieci służących funkcjonowaniu planowanej zabudowy.

Projekt planu jest zgodny z wynikami ostatniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Szydłowo, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, zatwierdzonej uchwałą nr LXXVI/721/2024 Rady Gminy Szydłowo z dnia 22 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Szydłowo, która wskazuje na zasadność i potrzebę sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym dla obszarów przewidywanych do rozwoju zabudowy.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Wpływ uchwalenia i realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, związany będzie z koniecznością poniesienia wydatków związanych z realizacją niezbędnej sieci infrastruktury technicznej.

Dodatkowym kosztem po stronie gminy związanym z uchwaleniem planu będzie koszt jego sporządzenia, obejmujący prace planistyczne i formalno-prawne, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Powyższe koszty mogą zostać ograniczone lub całkowicie wyeliminowane, o ile spełnione zostaną określone warunki formalno-prawne, takie jak możliwość pozyskania finansowania ze środków zewnętrznych, realizacja inwestycji w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub zawarcie stosownych umów cywilnoprawnych.

Jednocześnie uchwalenie planu stanowi podstawę do uporządkowania struktury przestrzennej oraz umożliwia prowadzenie polityki inwestycyjnej w sposób przewidywalny i zgodny z interesem publicznym. Może generować wpływy do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej, naliczanej w przypadku wzrostu wartości nieruchomości i jej zbycia w okresie 5 lat od uchwalenia planu, co stanowi dodatkowe źródło finansowania działań gminy. Ponadto realizacja ustaleń planu może przyczynić się do wzrostu wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków, w szczególności podatku od nieruchomości, w związku z intensyfikacją zagospodarowania terenów oraz powstawaniem nowej zabudowy.

Załącznik nr 3, utworzony w wersji elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przed wystąpieniem o ponowne opinie i uzgodnienia projekt planu został podzielony na dwa etapy. Z etapu pierwszego zostały wyłączone między innymi grunty, których przeznaczenie zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo nie mogło zostać zrealizowane ze względu na uwarunkowania środowiskowe i przestrzenne.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Po wprowadzeniu zmian z opinii i uzgodnień projekt planu został przekazany do konsultacji społecznych.

Konsultacje społeczne będą prowadzone w dniach od 31 sierpnia 2026 r. do 30 września 2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Szydłowo, Jaraczewo 2, 64-930 Szydłowo i obejmują:

- zbieranie uwag w terminie od 31 sierpnia 2026 r. do 30 września 2026 r.,
- spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego, które odbędzie się w dniu 16 września 2026 r. o godz. 15:45 w świetlicy wiejskiej w Jaraczewie, Jaraczewo 11B, 64-930 Jaraczewo,
- wypełnienie ankiet dotyczących projektu planu miejscowego w dniach od 31 sierpnia 2026 r. do dnia 30 września 2026 r.