

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SZCZYTNIKI
Z DNIA ROKU

**w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego w miejscowości Marchwacz – teren II”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) i w związku z uchwałą nr LXV/345/2023 z dnia 3 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Marchwacz – teren II” Rada Gminy Szczytniki, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytniki”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Szczytniki nr XXIV/138/2001 z dnia 29.05.2001r., zmienionego następnie uchwałą Rady Gminy Szczytniki nr XX/95/04 z dnia 3 grudnia 2004 roku i uchwałą Rady Gminy Szczytniki nr XXVII/144/2016 z dnia 17 listopada 2016 roku oraz uchwałą Rady Gminy Szczytniki nr z dnia roku, Rada Gminy Szczytnikach uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Marchwacz - teren II” – zwany dalej planem – w granicach określonych na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu,
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Szczytniki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,

- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Szczytniki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu miejscowego:
 - 1) tereny usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczone na rysunku planu symbolami 1US-UK i 2US-UK,
 - 2) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
 - 3) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD.

§ 3

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu, odnoszące się do obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1,
 - 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 3) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym,
 - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony do zabudowy, której nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyjątkiem wysunięcia przed tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, gzymsów, platform mechanicznych dla osób niepełnosprawnych;
 - 5) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
 - 6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
 - 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

Rozdział 2

Ustalenia obowiązujące dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków, wiat przy zachowaniu określonej na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 2) linie zabudowy, o której mowa w pkt 1 nie obowiązują dla budowli sportowych, plenerowych urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów małej architektury, dojść, dojazdów, miejsc parkingowych, urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 5 pkt 4).

§ 5

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

- 1) dopuszczalne poziomy hałas wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem US-UK, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z zakresu dróg publicznych, infrastruktury technicznej i łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 15 kV zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod linią elektroenergetyczną, do czasu jej skablowania, przeniesienia lub usunięcia;
- 4) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, do czasu skablowania, przeniesienia lub usunięcia, należy uwzględnić wymagania i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji budowy i eksploatacji urządzeń infrastruktury określone w przepisach odrębnych;
- 6) zakaz składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i do wód gruntowych oraz materiałów pyłących i powodujących odór;
- 7) nakaz prowadzenia prawidłowej gospodarki ściekowej oraz zachowania przepisów prawa w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych;
- 8) nakaz zastosowania właściwych rozwiązań technicznych w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych, w szczególności warstw humusu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz ochrony podziemnej sieci drenarskiej oraz obowiązek jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi;

- 11) nakaz prowadzenia robót budowlanych w sposób niepowodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie; w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ;
- 12) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszaru objętego planem do poziomu nie powodującego przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, poprzez zastosowanie wszelkich dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 13) przy pozyskiwaniu energii cieplnej do celów grzewczych i technologicznych nakaz stosowania urządzeń o wysokim stopniu sprawności oraz paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, tj. z mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem siłowni wiatrowych;
- 14) obowiązek gromadzenia i zagospodarowania odpadów komunalnych zgodnie z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów; zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych; sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem.

§ 6

W zakresie zasady kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się na całym obszarze objętym planem obowiązek zgłoszenia właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków wszelkich znalezisk posiadających znamiona zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych oraz zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć.

§ 8

Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsamym z granicami obszaru objętego planem.

§ 9

W zakresie zasad wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych,

w tym nawierzchni dróg, w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 10

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 nie podejmuje się ustaleń z uwagi na nie występowanie terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11

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

- 1) nie ustala się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z określoną w planie minimalną powierzchnią działki budowlanej, przy czym:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 3000,0 m na terenie 2US-UK,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 19 m, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną, dojazdów i dojazdów;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 60° - 130°.

§ 12

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

- 1) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV:
 - a) pas technologiczny oznaczony na rysunku planu, po 7,0 m od osi linii elektroenergetycznej w obie strony do czasu skablowania, przeniesienia lub usunięcia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznych 15 kV;
 - b) w pasie technologicznym od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV do czasu jej skablowania, przeniesienia lub usunięcia należy uwzględnić

wymagania i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) uwzględnianie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 13

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

- 1) Obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD.
- 2) Możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu w drodze publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD.
- 3) Obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych w granicach terenu objętego planem w ilości min. 2 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni terenów sportu i rekreacji lub usług i rozrywki,
- 4) Nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.
- 5) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z ogólnodostępnej sieci wodociągowej,
 - b) doprowadzenie wody do nowych terenów wyznaczonych w planie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - c) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) W zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej;
 - b) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
- 7) Do czasu doprowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej do terenów objętych planem miejscowym dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zachowaniem przepisów szczególnych.
- 8) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - c) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych;
 - d) dla terenów sportu i rekreacji lub usług i rozrywki wyposażonych w parkingi lub place postojowe o powierzchni większej niż 0,1 ha, obowiązuje stosowanie nawierzchni przy utwardzeniu terenu wykonanych z materiałów nieprzepuszczających wód opadowych do podłoża.

- 9) W zakresie zasilania w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia;
 - b) dopuszcza się przebudowę, skablowanie, przeniesienie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
 - c) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych na terenie objętym planem, poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
 - d) dopuszczenie pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii tj. z mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem siłowni wiatrowych.
- 10) W zakresie telekomunikacji:
- a) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
 - b) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
 - b) docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz z ogólnodostępnej sieci gazowej, po jej wybudowaniu;
 - c) realizację sieci i urządzeń gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 12) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zastosowanie do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii tj. mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 13) W zakresie gospodarki odpadami ustala się odbiór odpadów komunalnych na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.

§ 14

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

§ 15

Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1US-UK, 2US-UK, ZP, 1KDD, 2KDD** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

§ 16

W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się:

- 1) dla terenów 1KDD i 2KDD - w wysokości 0%;
- 2) dla terenu 1US-UK, 2US-UK, ZP - w wysokości 0,1%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów

§ 17

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1US-UK i 2US-UK** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki,
2. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1US-UK z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
3. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 2US-UK z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,
4. W zakresie zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,3;
 - 3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
5. W zakresie kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) wysokość budynków usługowych:
 - a) na terenie 1US-UK – do 5,0 m;
 - b) na terenie 2US-UK – do 7,0 m;
 - 2) geometria dachów
 - a) na terenie 1US-UK - dachy płaskie, jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 12°,
 - b) na terenie 2US-UK - dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci do 12°, dachy dwu-lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - 3) w elewacjach budynków zastosować kolorystykę harmonizującą z otoczeniem,

- 4) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej: budynków gospodarczo-garażowych, wiat (wyłącznie lokowanych w wyznaczonym terenie zabudowy ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy) miejsc postojowych, dojazdów, zieleni, infrastruktury technicznej.
6. W zakresie kształtowania budynków gospodarczych-garażowych wiat ustal się:
 - 1) na terenie 1US-UK wysokość budynków, wiat do 4,0 m;
 - 2) na terenie 2US-UK wysokość budynków, wiat do 6,0 m;
 - 3) na terenie 1US-UK dachy płaskie, jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 12°;
 - 4) na terenie 1US-UK dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci do 12°, dachy dwu-lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°:
 7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zezwala się wydzielanie działek gruntu w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb, a także zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 3,5 m, z dopuszczeniem ich lokowania przed nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 18.

1. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZP** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, ciągi piesze,
 - 3) nowe nasadzenia zieleni - gatunkami rodzimymi, dostosowanymi do lokalnych warunków siedliskowych,
 - 4) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

§ 19

1. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDD i 2KDD ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna dojazdowa,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) dla terenu oznaczonego symbolem 1 KDD i 2KDD szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z liniami wymiarowymi na rysunku planu miejscowego, jako fragment drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem;
 - 4) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 20

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne obszar wymagający zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o powierzchni 1,1078 ha, określony szczegółowo w dokumentacji dotyczącej przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczytniki.

§ 22

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