

**UCHWAŁA NR VII/31/2024  
RADY GMINY SZCZYTNIKI  
Z DNIA 29 SIERPNIĄ 2024 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 VII/29/2024 z dnia 29 sierpnia 2024 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 hałasu 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 drenażowej 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 drenażowej 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 m<sup>2</sup> 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.