

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY SZYDŁOWO
z dnia

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszarów zlokalizowanych
w obrębie Nowy Dwór oraz w obrębie Leżenica, gmina Szydłowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami), art. 37ea oraz art. 37ec oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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), a także w związku z podjęciem Uchwały Nr .../.../2025 Rady Gminy Szydłowo z dnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszarów zlokalizowanych w obrębie Nowy Dwór oraz w obrębie Leżenica, gmina Szydłowo, Rada Gminy Szydłowo uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny obszarów zlokalizowanych w obrębie Nowy Dwór oraz w obrębie Leżenica, gmina Szydłowo, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszary, których granice, określono w części graficznej planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Szydłowo o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) 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 3;
- 4) dane przestrzenne zintegrowanego planu inwestycyjnego – załącznik nr 4.

§2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w

- kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym;
 - 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
 - 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków, wiat, modułowych obiektów budowlanych oraz ogniw fotowoltaicznych, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m – okapów oraz schodów zewnętrznych;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, ścianki wspinaczkowe, stoły do gry;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, historycznej lub edukacji ekologicznej;
- 6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu.

§4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) linie wymiarowe;
 - 5) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym;
 - 6) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.
2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe oznaczenia graficzne, mają charakter informacyjny, w tym istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, granica złoża piasku i żwiru KN 1566 „Nowy Dwór”, granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 125 Wałcz – Piła, symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny elektrowni słonecznych, oznaczone na rysunku planu symbolami PEF;
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 3) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami RN;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.

Rozdział 1. **Ustalenia ogólne**

§6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dróg pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, ciężarowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, z wyjątkiem terenów RN, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) kolor elewacji budynków oraz modułowych obiektów budowlanych – biały, odcienie beżu i szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 4) nakaz ograniczenia oświetlenia obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami PEF;
- 5) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – szary lub grafitowy;
- 6) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 7) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 6 koloru elewacji na maksymalnie

20% powierzchni każdej elewacji budynku;

8) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;

9) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu oraz na poprawę stanu zagospodarowania przyległych nieruchomości, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni.

§7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) systemów fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, w tym magazynami energii oraz instalacjami do produkcji, przetwarzania i magazynowania wodoru, wytworzonego ze źródeł odnawialnych,
 - b) inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 3) dopuszczenie przebudowy, likwidacji lub rozbudowy istniejących budowli drenarskich i melioracyjnych, w tym odcinkowego skanalizowania, z zachowaniem ciągłości przepływu wód i dalszego poprawnego funkcjonowania całego systemu;
- 4) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody;
- 5) zakaz lokalizacji biogazowni, elektrowni wiatrowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) dopuszczenie realizacji pasów zieleni izolacyjnej.

§8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń.

§9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń.

§10. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek lokalizacji w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127 Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 125 Wałcz – Piła;
- 3) złoża piasku i żwiru KN 1566 "Nowy Dwór".

2. W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń.

§11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, wyznacza się pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu, do czasu przebudowy lub skablowania linii, w którym ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych;
- 3) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu i dojazdu do elektroenergetycznej infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie odbudowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu i konserwacji istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

§12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne, zlokalizowane poza obszarami planu;
- 2) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, co najmniej 1 miejsca do parkowania na każdym z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami PEF, ZP;
- 3) w przypadku lokalizacji co najmniej 10 miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, na każdym z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami PEF, ZP, nakaz lokalizacji co najmniej 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie realizacji dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o minimalnej szerokości 6,0 m;
- 6) wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek, o których mowa w pkt 5, o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m;
- 7) minimalne szerokości dojazdów do działek nie dotyczą dojazdów istniejących w dniu wejścia w życie planu.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszarów planu;
- 2) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów RN;
- 3) powiązanie projektowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem planu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody lub poprzez dowóz,
 - c) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 30 mm lub z indywidualnych zbiorników;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych w sposób uwzględniający selektywną zbiórkę u źródła, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach:
 - a) PEF: 2000 m²,
 - b) ZP: 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach:
 - a) PEF: 30,0 m,
 - b) ZP: 25,0 m;
 - 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach PEF, ZP: 70° – 110°.
2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§14. 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%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§15. Dla terenów elektrowni słonecznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PEF**, **2PEF**, **3PEF**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny elektrowni słonecznych, w tym między innymi:
 - a) ogniwa fotowoltaiczne, obejmujące urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 150 kW,
 - b) magazyny energii, w tym modułowe magazyny energii,
 - c) modułowe instalacje służące do produkcji, przetwarzania i magazynowania wodoru, wytworzonego ze źródeł odnawialnych,
 - d) budynki i budowle stacji transformatorowych, w tym modułowe stacje transformatorowe,
 - e) budynki oraz wiaty, stanowiące zaplecze techniczne oraz pomieszczenia socjalne związane z bieżącą obsługą terenu;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,20;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%, z zastrzeżeniem iż do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni instalacji fotowoltaicznych;
- 7) geometria dachów budynków, wiat oraz obiektów modułowych: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 8,0 m,
 - b) budowli: 8,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) ogniw fotowoltaicznych wraz z konstrukcją: 5,0 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 11) obsługa komunikacyjna z sąsiadującymi drogami zlokalizowanymi poza obszarem planu.

§16. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dróg pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zieleni ozdobnej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§17. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) przejść pieszych, przejazdów, przepustów;
- 3) dopuszczenie zalesień z dostosowaniem drzewostanu do warunków siedliskowych;
- 4) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji budynków oraz miejsc do parkowania.

§18. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wieży obserwacyjnej wraz ze ścieżką pieszą,
 - b) obiektów rekreacji,
 - c) wiat rekreacyjnych oraz wiat na rowery;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) geometria dachów wiat: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) wiat: 6,0 m,
 - b) budowli, w tym wieży obserwacyjnej: 20,0 m;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- 8) obsługa komunikacyjna z sąsiadującymi drogami zlokalizowanymi poza obszarem planu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szydłowo.

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