

UCHWAŁA NR XXIII/218/2025
RADY GMINY SZYDLÓWO

z dnia 26 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie Dobrzyca, dla działki oznaczonej numerem 503

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), w nawiązaniu do art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688) Rada Gminy Szydłowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie Dobrzyca, dla działki oznaczonej numerem 503, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest przy zbiegu ulic Na Wzgórzu i Środkowej w obrębie Dobrzyca, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym, o których mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Załącznikami będącymi integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna sporządzona na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie Dobrzyca, dla działki oznaczonej numerem 503, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. W części graficznej planu określa się oznaczenia, stanowiące obowiązujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z nieprzekraczalną linią zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
- 4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami.

2. Określone linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wydzielają teren, który oznaczono następującymi symbolem i opisem: MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

4. Pozostałe oznaczenia zastosowane w części graficznej planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) linia rozgraniczająca - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony w części graficznej planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem lit. a oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej, jednocześnie:

- a) dopuszcza się części budynku: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji wykraczające maksymalnie o 1,5m poza nieprzekraczalną linię zabudowy oraz schody zewnętrzne i pochylnie dla niepełnosprawnych wykraczające maksymalnie o 3m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie ogranicza lokalizacji następujących obiektów: urządzenia budowlane, drogi, chodniki, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, place manewrowe, obiekty liniowe sieci technicznych i uzbrojenia terenu, kontenerowe stacje transformatorowe i inne urządzenia związane z siecią techniczną, które nie wymagają realizacji budynków;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych - należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie podziemnych części budynków;
- 4) przeznaczenie – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń planu stanowić będzie przeważającą formę użytkowania terenu lub obiektów budowlanych; jednocześnie w ramach określonego przeznaczenia dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące, które zapewniają możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z przeznaczeniem, takie jak: dojścia, dojazdy miejsca parkingowe, urządzenia budowlane, zieleń towarzysząca, mała architektura, a także urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych oraz rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 5) część graficzna - należy przez to rozumieć część graficzną planu, o której mowa w §2 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 6) teren – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem.

§ 5. W planie, nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia oraz ze względu na brak ustaleń dla przyjętego audytu krajobrazowego;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.

Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) na terenie objętym planem zakazuje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, przesyłowej i dróg publicznych;
- 3) obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku: dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem MNW – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem a także zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 5) ochronie podlega oznaczony na części graficznej planu obszar położony w granicach obszaru Natura 2000 Puszcza nad Gwdą, dla którego zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 6) ochronie podlega oznaczony na części graficznej planu obszar położony w Obszarach Chronionego Krajobrazu Pojezierza Wałeckiego i Doliny Gwdy, dla którego zastosowanie mają przepisy odrębne;

- 7) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w §9;
- 8) ustala się konieczność zachowania rygorów zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami, o których mowa w §9.

§ 7. Ustala się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) ochronę zasobów wodnych położonych w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych – GZWP nr 125 – Zbiornik Piła - Wałcz, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) w terenach położonych w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych nr 125 – Zbiornik Piła - Wałcz obowiązuje zakaz lokalizowania nowych inwestycji bez koniecznych zabezpieczeń przed przenikaniem do podłoża i wód podziemnych substancji toksycznych i innych szkodliwych dla wód podziemnych;
- 3) ochronie podlegają oznaczone na części graficznej planu Granice Obszaru Zasobowego ujęcia wody dla miasta Piły, dla którego zastosowanie mają przepisy odrębne.

§ 8. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji:
 - a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 3 m w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 12 m² w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służące komunikacji, z zastrzeżeniem lit.c,
 - c) minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 2) dla terenów MNW określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 16 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 900 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 60° a 120°.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej - sieci przesyłowej: dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację linii elektroenergetycznych;

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej - sieci dystrybucyjnej:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizację nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynek przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 3) na terenach przewidujących możliwość lokalizacji budynków dopuszcza się:
 - a) lokalizację mikroinstalacji,
 - b) wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 500 kW,
 - c) pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, w tym o mocy przekraczającej 500 kW;
- 4) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować poprzez rozdzielczą sieć elektroenergetyczną oraz z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem energii wiatru.

4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub w oparciu o rozwiązania indywidualne.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych.

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez rozdzielczy system kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu oraz retencjonowanie tych wód na działce budowlanej.

7. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów melioracji:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących systemów melioracji wodnych;
- 2) należy zapewnić ciągłość i sprawność systemu melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ze względu na możliwość występowania niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem.

8. Ustala się następujące zasady w zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów - obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

9. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię ciepłą z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

10. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 10. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, które są tożsame z nieprzekraczalną linią zabudowy dla kondygnacji podziemnych, zgodnie z oznaczeniami w części graficznej planu;
- 2) w przypadku braku linii zabudowy na części graficznej planu w zakresie lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki obowiązują przepisy odrębne, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują: nieprzekraczalne linie zabudowy oraz przepisy szczegółowe dotyczące:
 - a) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnika intensywności zabudowy,
 - c) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

§ 11. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem należy zapewnić poprzez istniejące drogi przylegające do obszaru, zlokalizowane poza obszarami objętymi planem;
- 2) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w to garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni lokalu użytkowego w ramach zabudowy mieszkaniowej;
- 3) w ramach określonej w pkt 2 minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu;
- 4) miejsca do parkowania należy lokalizować na terenie własnym inwestora w formie garaży, wiat garażowych lub utwardzonych terenowych miejsc, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 12. 1. Dla terenu 1MNW ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym z dopuszczeniem budowy, przebudowy i remontu budynków gospodarczych, garażowych i wiat oraz obiektów i urządzeń związanych z tą zabudową.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:
 - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
 - maksymalna wysokość: do 8 m, z zastrzeżeniem tiret szóste,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: nie może przekraczać 2 kondygnacji w tym jedna w poddaszu, z zastrzeżeniem tiret szóste,
 - maksymalna ilość kondygnacji podziemnych: 1,
 - nakaz realizacji budynków mieszkalnych w układzie: wolnostojącym z kalenicą równoległą do osi jezdni przyległej ulicy,
 - szerokość elewacji frontowej budynków:
 - mieszkalnych – od 6 do 15 m,
 - garaży, wiat i budynków gospodarczych – od 3 m do 10 m,
 - wysokość garaży, wiat i budynków gospodarczych nie może przekroczyć 6,0 m i jednej kondygnacji nadziemnej,
 - dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°:

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki i przyczółki, mansardy, lukarny, facjaty,
- dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30° dla budynków gospodarczych, garaży i wiat,
- pokrycie dachu w kolorze szarym, czarnym lub grafitowym,
- dopuszcza się stosowanie fragmentarycznego obniżenia okapu jednak nie więcej niż na 1/3 całkowitej długości okapu,
- dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami i oknami połaciowymi;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,3;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 50%;

7) minimalna liczba miejsc postojowych: określona w § 11;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

10) odległości pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 10 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 13. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tereny oznaczonego symbolem: MNW, w wysokości 30%.

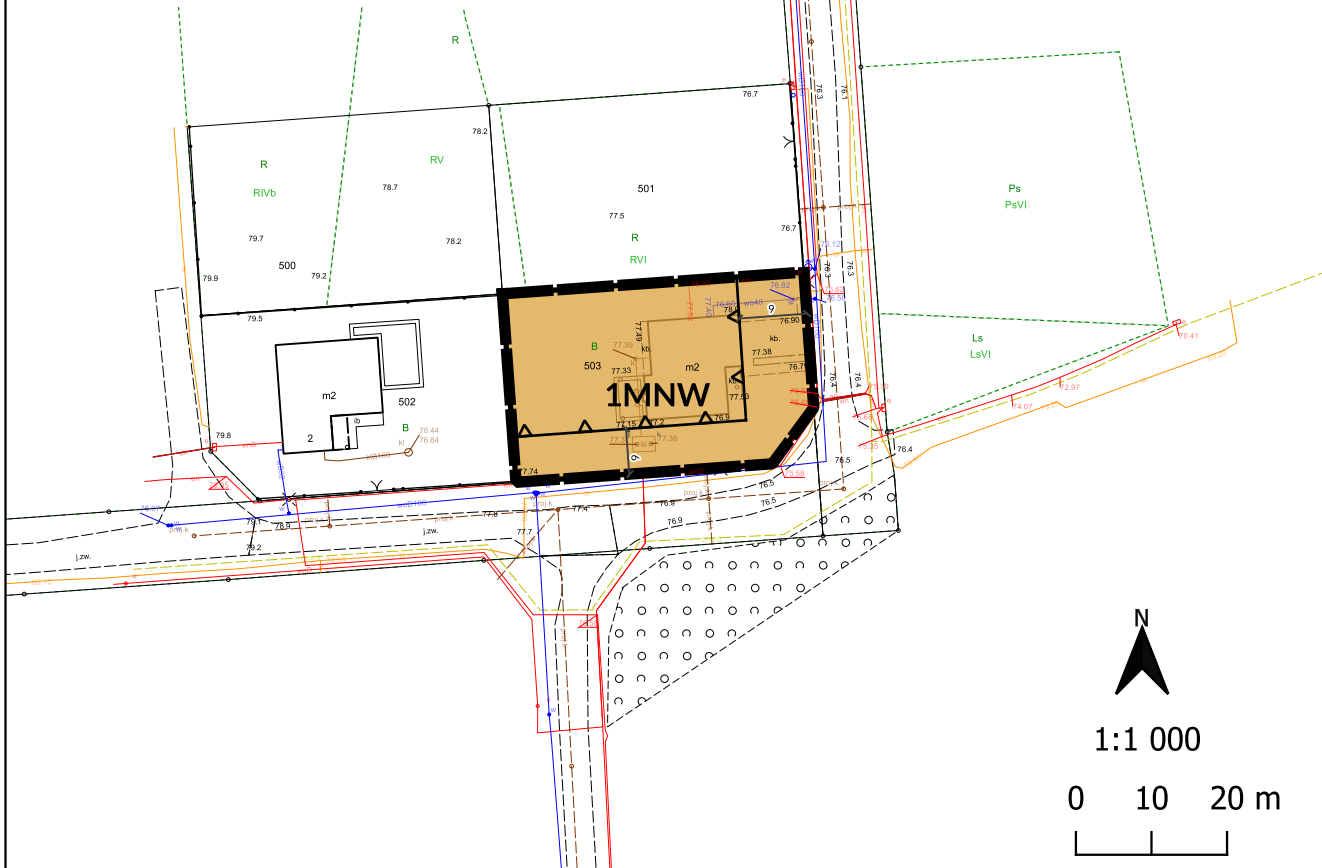
§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szydłowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Katarzyna Miernowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SZYDŁOWO
W OBRĘBIE DOBRZYCA, DLA DZIAŁKI OZNACZONEJ
NUMEREM 503



Legenda

Obowiązujące ustalenia

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY TOŻSAME Z NIEPRZEKRACZALNĄ LINIĄ ZABUDOWY DLA KONDYGNACJI PODZIEMNYCH

Przeznaczenie terenu

- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

Oznaczenia mające charakter informacyjny

- 5 MIEJSC WSKAZANIA LINII WYMIAROWANIA (WYMIARY OKREŚLONE W METRACH)
- OBSZAR WYSTĘPUJE W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 PUSZCZA NAD GWDĄ PLB 30012
- OBSZAR WYSTĘPUJE W GRANICACH OBSZARU ZASOBOWEGO UJĘCIA WODY DLA MIASTA PIŁY
- OBSZAR WYSTĘPUJE W GRANICACH GZWP NR 125 ZBIORNIK WĄŁCZ-PIŁA
- OBSZAR WYSTĘPUJE W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU POJEZIERZE WĄŁECKIE I DOLINA GWDY

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo (Uchwała nr XXXVIII/417/2021 Rady Gminy Szydłowo z dnia 24 września 2021 r.)



- Granicę obszaru objętego planem
- Terren zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej
- Granicę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- Obszar Natura 2000 Puszcza nad Gwdą PLB 300012
- Terren rekreacji indywidualnej
- Terren trwałych użytków zielonych, zadrzewień, dolin rzecznych
- Maszty telefonii komórkowej

Podkład mapowy: Mapa zasadnicza pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w postaci danych wektorowych z dn. 16 07 2024 r.
Licencja nr: WGG.6642.1.3187.2024_3019_P
Układ odniesienia: Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000 strefa 6: EPSG 2177

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/218/2025

Rady Gminy Szydłowo

z dnia 26 listopada 2025 r.

rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie Dobrzyca, dla działki oznaczonej numerem 503, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Szydłowo stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie Zawada, w rejonie drogi powiatowej nr 1166P nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo (uchwała Nr XXXVIII/417/2021 Rady Gminy Szydłowo z dnia 24 września 2021 r.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/218/2025

Rady Gminy Szydłowo

z dnia 26 listopada 2025 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/218/2025

Rady Gminy Szydłowo

z dnia 26 listopada 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie Dobrzyca, dla działki oznaczonej numerem 503 sporządzony został na podstawie uchwały Nr VII/63/2024 Rady Gminy Szydłowo z dnia 30 października 2024 r.

2. Obecnie na danym obszarze obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo, w obrębie wsi Dobrzyca, na obszarze działki nr 145 zatwierdzona uchwałą Nr XII/48/99 Rady Gminy w Szydłowie z dnia 27 sierpnia 1999 roku.

3. Z uwagi na brak występowania zagadnień, nie określono w przedmiotowym planie miejscowym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia oraz ze względu na brak przyjętego audytu krajobrazowego.

4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej numerem 503 poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

5. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

6. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia projektu planu stanowią kontynuację funkcji występujących w sąsiedztwie, nawiązując do charakteru zabudowy terenów sąsiadujących i wprowadzając zapisy określające parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, na omawianym obszarze brak gruntów, dla których należy występować o wyrażenie zgody na cele nie rolne i nie leśne. Ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na omawianym obszarze brak takich obszarów, zatem nie zostały wyznaczone;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

a) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej;

7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

a) informacje o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały ogłoszone zgodnie z wymogami art. 17 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 39 ust. 1, w związku z art. 46 pkt 1 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 w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenia wywieszone na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej Urzędu Gminy Szydłowo oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Szydłowo,

b) w terminie określonym w ww. ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków do projektu planu w trybie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

c) zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

d) projekt planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14 października 2025 r. do 14 listopada 2025 r. Ponadto konsultacje społeczne obejmowały:

- zbieranie uwag do projektu planu miejscowego w terminie od 14 października 2025 r. do 14 listopada 2025 r.,

- zbieranie wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko w terminie od 14 października 2025 r. do 14 listopada 2025 r.,

- spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego, które odbyło się w dniu 28 października 2025 r. o godz. 15:30 w świetlicy wiejskiej w Jaraczewie,

- wypełnienie ankiet dotyczących projektu planu miejscowego w dniach od 14 października 2025 r. do 14 listopada 2025 r.;

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę dopuszczają budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; przypadku braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych;

13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak;

14) w terminie określonym w ogłoszeniach i obwieszczeniach o przystąpieniu do sporządzania mpzp nie złożono w trybie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wniosków do planu ani w zakresie ochrony środowiska w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko; sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu;

15) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.). W projekcie zmiany planu uwzględniono wyniki analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonej uchwałą Nr LXXVI/721/2024 Rady Gminy Szydłowo z dnia 22 marca 2024 roku, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona;

2) wprowadzenie w życie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w gminie Szydłowo powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;

3) w pierwszych latach po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym niniejszy plan wejdzie w życie), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego;

4) po stronie wydatków z budżetu gminy - brak, teren jest zainwestowany.

10. W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Szydłowo uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uzasadnione.