

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SZYDŁOWO
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo
w obrębie ewidencyjnym Leżenica, Pokrzywnica, Jaraczewo, Kłoda w rejonie drogi
powiatowej Nr 1166P – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XVII/148/2025 Rady Gminy Szydłowo z dnia 17 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie ewidencyjnym Leżenica, Pokrzywnica, Jaraczewo, Kłoda w rejonie drogi powiatowej Nr 1166P, zmienionej uchwałą nr XXII/196/2025 Rady gminy Szydłowo z dnia 29 października 2025 r. zmieniającej uchwałę Nr XVII/148/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie Leżenica, Pokrzywnica, Jaraczewo i Kłoda, w rejonie drogi powiatowej Nr 1166P, Rada Gminy Szydłowo uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie ewidencyjnym Leżenica, Pokrzywnica, Jaraczewo, Kłoda w rejonie drogi powiatowej Nr 1166P – etap I, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo wraz ze zmianą.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Szydłowo o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 3.

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

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

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych, z dopuszczeniem wysunięcia pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów oraz schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM;
- 2) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN;
- 3) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS;
- 6) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN, 24ZN, 25ZN.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem lit. b oraz c,
 - b) dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości oraz liczby kondygnacji w przypadku przebudowy i rozbudowy,
 - c) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wiat o maksymalnej wysokości 4 m z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) materiał elewacji budynków: tynk, szkło, kamień naturalny, okładziny drewniane, ceramiczne, klinkierowe i kamienne, płyty elewacyjne;
- 6) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości i beżu oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 7) zasady stosowania kolorystyki elewacji dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 8) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) zakaz lokalizacji reklam, szyldów lub tablic informacyjnych w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne budynków oraz obiekty stanowiące dominanty wysokościowe.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego oraz z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie gospodarowania wodą w rolnictwie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM – kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127 „Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie” oraz nr 125 „Wałcz – Piła” poprzez zagospodarowanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 17 pkt 6 i 7 oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków wyznaczonych na rysunku planu:

- 1) w przypadku realizacji robót ziemnych nakaz prowadzenia badań archeologicznych,
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków,
- 3) w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

§ 9. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) nakaz uwzględnienia w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, o szerokości 7 m, zgodnie z rysunkiem planu, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadku przebudowy na kablową napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV przestaje obowiązywać określony dla niej pas technologiczny;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejącego systemu melioracyjnego w celu zachowania jego drożności i przepustowości oraz zapobiegania naruszenia interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, budynków inwentarskich, garażowo-gospodarczych oraz garaży, w tym garaży na maszyny rolnicze;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli służących działalności rolniczej;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, budynków inwentarskich, garażowo-gospodarczych, garaży, w tym garaży na maszyny rolnicze oraz budowli służących działalności rolniczej – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej,
- 9) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży na maszyny rolnicze – 12 m,
 - c) budynków garażowo- gospodarczych i garaży innych niż w lit. b – 5 m,
 - d) budowli służących działalności rolniczej – 15 m;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° w obrębie minimum 80% połaci dachowych, na pozostałej powierzchni dopuszcza się stosowanie dodatkowych połaci dachowych o innych kierunkach i kątach nachylenia,
 - b) budynków inwentarskich, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – płaskie lub dwuspadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych – 35°;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenów dróg dojazdowych oraz drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej z zastrzeżeniem pkt 12 i 13;
- 12) dla terenu 2RZM dopuszczenie obsługi komunikacyjnej poprzez tereny 4ZN i 11RN;
- 13) dla terenu 10RZM dopuszczenie obsługi komunikacyjnej poprzez tereny 9RZM i 8RN.

§ 12. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów – grunty rolne;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli służących działalności rolniczej;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc do parkowania;
- 4) maksymalna wysokość budowli – 12 m.

§ 13. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

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

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

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

§ 15. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS ustala się:

- 1) zachowanie istniejących zbiorników oraz rowów;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z dopuszczeniem urządzeń wodnych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczenie skanalizowania istniejących rowów z zachowaniem ich ciągłości i przepustowości.

§ 16. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN, 24ZN, 25ZN ustala się:

- 1) zachowanie zieleni naturalnej, łąk, pastwisk i nieużytków;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc do parkowania.

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

- 1) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dwa miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca do parkowania w budynkach garażowo-gospodarczych i garażach,

- b) jedno miejsce do parkowania na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wliczając w to miejsca do parkowania w budynkach garażowo-gospodarczych i garażach;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną, o ile nie wymaga ona uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z własnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie odprowadzania do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny dopuszczenie zasilania z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych;
- 10) do celów grzewczych zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem §5 pkt 3.

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

§ 19. 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%.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szydłowo.

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

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

z dnia 2026 r.

Wójt Gminy Szydłowo przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie ewidencyjnym Leżenica, Pokrzywnica, Jaraczewo, Kłoda w rejonie drogi powiatowej Nr 1166P na podstawie uchwały nr XVII/148/2025 Rady Gminy Szydłowo z dnia 17 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie ewidencyjnym Leżenica, Pokrzywnica, Jaraczewo, Kłoda w rejonie drogi powiatowej Nr 1166P, zmienionej uchwałą nr XXII/196/2025 Rady gminy Szydłowo z dnia 29 października 2025 r. zmieniającej uchwałę Nr XVII/148/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo w obrębie Leżenica, Pokrzywnica, Jaraczewo i Kłoda, w rejonie drogi powiatowej Nr 1166P.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Wójt Gminy Szydłowo zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Szydłowo w terminie od 4 listopada 2025 r. do 2 grudnia 2025 r. oraz ogłoszenie w Gazecie Gminnej w dniu 4 listopada 2025 r.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670). Wójt wystąpił pismem znak: GPN.6721.7.2025.V z dnia 17 listopada 2025 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

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

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów;
- potrzeby zrównoważonego rozwoju – ochrona terenów rolniczych wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju. Przyjęte rozwiązania planistyczne umożliwiają racjonalne wykorzystanie terenów oraz wartości środowiskowe;
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu –

poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zasad podłączenia do sieci infrastruktury technicznej, w granicach planu występują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnej, jednak wskazane przeznaczenie nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze, nie występują natomiast grunty leśne w związku z tym nie jest wymagana zgoda na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne,

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

poprzez wprowadzenie zabudowy w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych;

- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – nie dotyczy, z uwagi na ustalone w planie przeznaczenie terenów;
- potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – poprzez wyznaczenie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oraz zaopiniowanie projektu z właściwą Izłą Rolniczą.

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

Sposób kształtowania zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W celu ochrony środowiska przyrodniczego, w zapisach miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Projektowana zabudowa nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Teren objęty projektem planu posiada dostęp do dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna odbywa się z terenów dróg dojazdowych oraz drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej poprzez tereny 4ZN i 11RN dla terenu 2RZM oraz poprzez tereny 9RZM i 8RN dla terenu 10RZM.

Z uwagi na ustalone w planie przeznaczenie terenów nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

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

Wpływ uchwalenia i realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, będzie w tym przypadku ograniczony. Wynika to

z charakteru planu, który w przeważającej części wyznacza tereny z zakazem zabudowy oraz obejmuje głównie istniejącą zabudowę zagrodową, bez wyznaczania nowych układów drogowych.

Potencjalne obciążenia finansowe mogą dotyczyć przede wszystkim ewentualnej rozbudowy infrastruktury technicznej, w szczególności kanalizacji sanitarnej, której obecnie brakuje w istniejących drogach. Realizacja tego typu inwestycji może jednak zostać odłożona w czasie lub uzależniona od dostępności środków finansowych.

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

Bezpośrednim i pewnym kosztem po stronie gminy związanym z uchwaleniem planu pozostaje koszt jego sporządzenia, obejmujący prace planistyczne oraz czynności formalno-prawne, realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

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

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

Przed wystąpieniem o opinie i uzgodnienia projekt planu został podzielony na etapy, między innymi, z uwagi na wydane wcześniej decyzje o warunkach zabudowy, które nie są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo.

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

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

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

- zbieranie uwag w terminie od 31 sierpnia 2026 r. do 30 września 2026 r.,
- spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego, które odbędzie się w dniu 22 września 2026 r. o godz. 15:45 w świetlicy wiejskiej w Jaraczewie, Jaraczewo 11B, 64-930 Jaraczewo,
- wypełnienie ankiet dotyczących projektu planu miejscowego w dniach od 31 sierpnia 2026 r. do dnia 30 września 2026 r.