

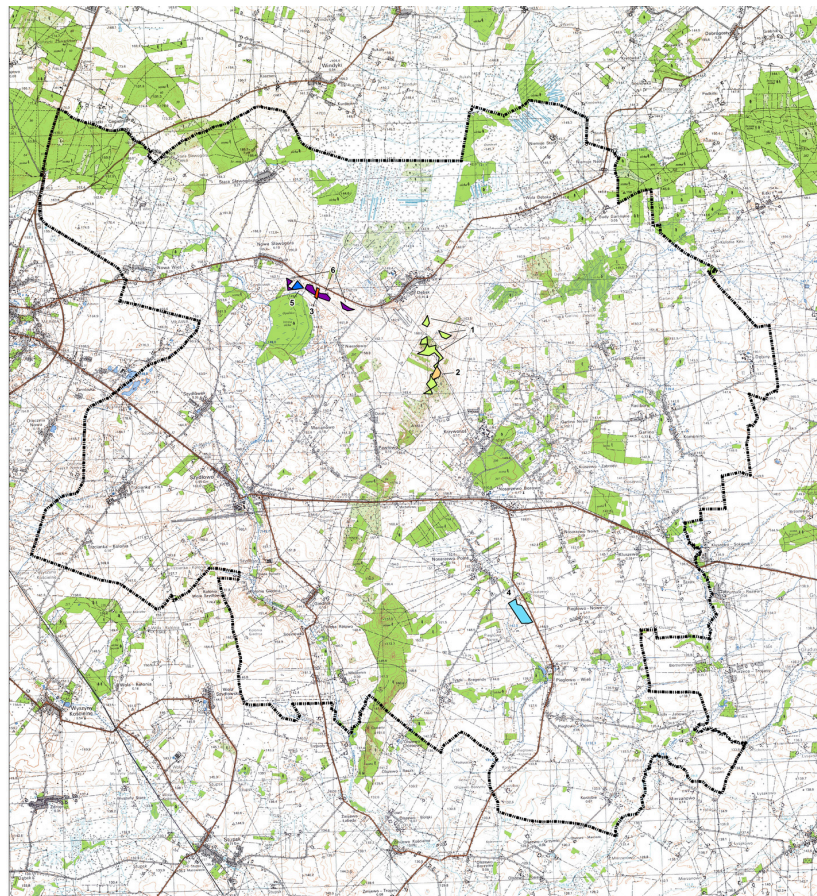


PLAN OGÓLNY

GMINY SZYDŁOWO

INFORMACJE DLA MIESZKAŃCÓW

i ZAINTERESOWANYCH





PLAN OGÓLNY GMINY SZYDŁOWO



Przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego gminy podyktowane jest zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 24 września 2023 r. Zgodnie z tą zmianą w dniu 30 czerwca 2026 r. z mocy ustawy utraci ważność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustawa wprowadza w jego miejsce nowy akt planowania przestrzennego w postaci planu ogólnego.



**Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego**



Plan Ogólny

NIE JEST AKTEM PRAWA MIEJSCOWEGO

JEST AKTEM PRAWA MIEJSCOWEGO

Reforma planowania przestrzennego zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy planem ogólnym, który będzie aktem prawa miejscowego.



PLAN OGÓLNY GMINY SZYDŁOWO



Czym jest plan ogólny ?

- Obowiązkowym dokumentem planistycznym obejmującym obszar całej gminy który **od 2026 r. zastąpi STUDIUM** i będzie stanowił **akt prawa miejscowego**
- Dokumentem zawierającym **ustalenia w formie danych przestrzennych** oraz **uzasadnienie** składające się z części tekstowej i graficznej
- Dokumentem określającym obowiązkowo **strefy planistyczne** oraz **gminne standardy urbanistyczne**
- Dokumentem określającym fakultatywnie **obszary uzupełnienia zabudowy** i **obszary zabudowy śródmiejskiej**
- Dokumentem, którego ustalenia będą **wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**, a także **decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**

PODSTAWA PRAWNA: • Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
• Ustawa z dnia 4 kwietnia 2025r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 527)
• Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758),
• Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).



CO ZOSTANIE OKREŚLONE W PLANIE OGÓLNYM GMINY SZYDŁOWO?

1. STREFY PLANISTYCZNE

Strefy planistyczne to tzw. wydzielenia przestrzenne, na które podzielona będzie cała gmina. Dla każdej strefy planistycznej będzie określony profil funkcjonalny, czyli ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów. Doprecyzowanie przeznaczenia dla poszczególnych nieruchomości w danej strefie nastąpi w dalszej kolejności, tzn. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy.

Lista stref planistycznych jest ściśle określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie ogólnym będzie można wskazać tylko strefy wymienione na tej liście.

Ustawa dopuszcza wyznaczenie następujących stref planistycznych:

1. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
2. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
3. strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
4. strefa usługowa,
5. strefa handlu wielkopowierzchniowego,
6. strefa gospodarcza,
7. strefa produkcji rolniczej,
8. strefa infrastrukturalna,
9. strefa zieleni i rekreacji,
10. strefa cmentarzy,
11. strefa górnictwa,
12. strefa otwarta,
13. strefa komunikacyjna.





CO ZOSTANIE OKREŚLONE W PLANIE OGÓLNYM GMINY SZYDŁOWO?

1. STREFY PLANISTYCZNE

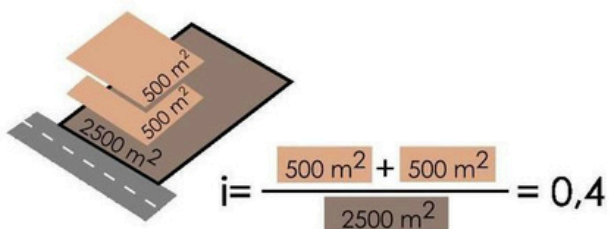
SYMBOL	NAZWA STREFY	PROFIL PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNY)	PROFIL DODATKOWY (MOŻNA WYBRAĆ SPOŚRÓD ZAWARTYCH)
SW	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNA	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód
SJ	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNA	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SZ	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SU	STREFA USŁUGOWA	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SH	STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SP	STREFA GOSPODARCZA	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SR	STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SI	STREFA INFRASTRUKTURALNA	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SN	STREFA ZIELENI I REKREACJI	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu
SC	STREFA CMENTARZY	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SG	STREFA GÓRNICTWA	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SO	STREFA OTWARTA	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
SK	STREFA KOMUNIKACYJNA	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód



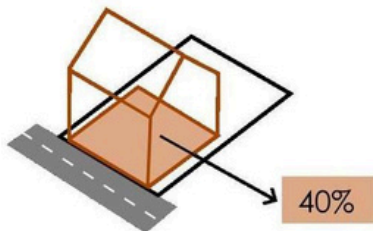
CO ZOSTANIE OKREŚLONE W PLANIE OGÓLNYM GMINY SZYDŁOWO?

2. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

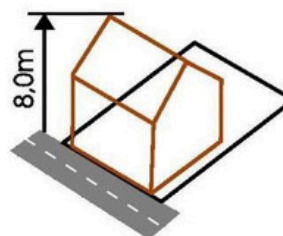
- profil funkcjonalny stref planistycznych
- parametry zabudowy w strefach planistycznych



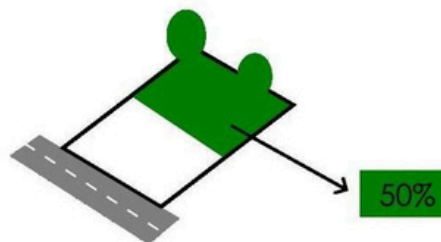
- **maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:** np. 0.4
(suma powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni działki budowlanej)



- **maksymalny udział powierzchni zabudowy:** np. 40%
(można zbudować budynkiem maksymalnie 40% działki lub terenu)



- **maksymalną wysokość zabudowy:** np. 8.0 m



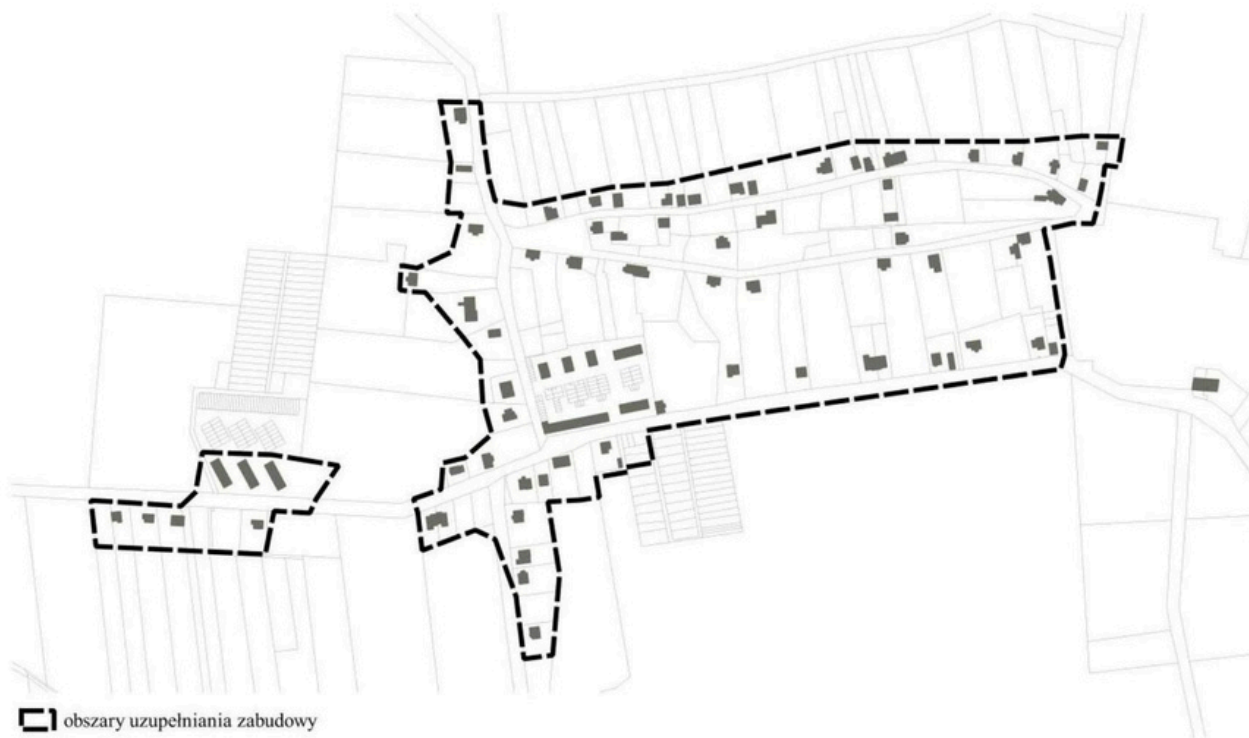
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** np. 50%
(trzeba pozostawić minimum 50% działki jako powierzchnię z możliwością wegetacji roślin lub jako wody powierzchniowe)



CO MOŻE ZOSTAĆ OKREŚLONE W PLANIE OGÓLNYM GMINY SZYDŁOWO?

3. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

- wyznaczony geometrycznie obszar, określony zgodnie z rozporządzeniem
- ograniczenie przestrzenne wydawania decyzji o warunkach zabudowy



 obszary uzupełniania zabudowy



INFORMACJE PLAN OGÓLNY:

CO ZMieni SIĘ W SYSTEMIE PLANOWANIA ?

STARY SYSTEM PLANOWANIA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

akt kierownictwa
wewnętrznego

↓
**PLANY
MIEJSCOWE**
akty prawa
miejscowego

↓
POZWOLENIE NA BUDOWĘ LUB ZGŁOSZENIE

**DECYZJE
O WARUNKACH
ZABUDOWY**
decyzja indywidualna,
na wniosek,
nie musi być zgodna
ze STUDIUM



NOWY SYSTEM PLANOWANIA od 2026 roku!

PLAN OGÓLNY GMINY - POG

akt prawa
miejscowego

↙
**PLANY
MIEJSCOWE**
akty prawa
miejscowego

↘
**DECYZJE
O WARUNKACH
ZABUDOWY**
decyzja indywidualna,
na wniosek,
musi być zgodna
z POG, być w obszarze
uzupełnień zabudowy

↓
POZWOLENIE NA BUDOWĘ LUB ZGŁOSZENIE



- Plan ogólny nie zastępuje planów miejscowych tzn. nie zawiera ustaleń takich, jak linie zabudowy, min. liczba miejsc do parkowania, min. powierzchnia działki budowlanej,
- Plan ogólny nie zawiera ustaleń wynikających z przepisów odrębnych np. ochrony nad zabytkami, ochrony przyrody
- Plan ogólny nie ustala kierunków i zasad rozwoju gminy znanych dotychczas ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP) (te informacje znajdują się w strategii rozwoju gminy).
- Przepisy uzależniają powierzchnię nowych terenów z zabudową mieszkaniową od prognozowanej liczby mieszkańców gminy (ograniczenia w możliwości wyznaczania stref z zabudową mieszkaniową).



INFORMACJE PLAN OGÓLNY :



**PRZEPISY WYKLUCZAJĄ MOŻLIWOŚĆ PRZEZNACZENIA
TERENU POD DWA RODZAJE STREF PLANISTYCZNYCH!**



STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

- ☒ dla osób nieprowadzących działalności rolniczej
- ☒ możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego
- ☒ możliwość sprzedaży lub podziału działki na cele nierolnicze
- ☒ brak możliwości budowy obiektów gospodarczych służących rolnictwu t.j. silosy, obory, magazyny
- ☒ możliwość budowy budynków usługowych
- ☒ brak możliwości budowy budynków produkcyjnych

**BRAK MOŻLIWOŚCI ŁĄCZENIA FUNKCJI
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZAGRODOWEJ
ORAZ MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**

**BRAK MOŻLIWOŚCI ŁĄCZENIA FUNKCJI
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
ORAZ PRODUKCYJNEJ**



STREFA GOSPODARCZA

- ☒ dla osób prowadzących lub zamierzających prowadzić działalność produkcyjną
- ☒ brak możliwości budowy budynku mieszkalnego
- ☒ możliwość budowy budynków usługowych
- ☒ możliwość budowy budynków produkcyjnych



STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ ZAGRODOWĄ

- ☒ dla osób prowadzących działalność rolniczą
- ☒ brak możliwości budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego
- ☒ możliwość budowy budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej **przez osobę posiadającą status rolnika** oraz obiektów gospodarczych służących rolnictwu t.j. silosy, obory, magazyny
- ☒ możliwość budowy budynków usługowych
- ☒ brak możliwości budowy budynków produkcyjnych



PLAN OGÓLNY W PYTANIACH I ODPOWIEDZIACH



Dlaczego sporządzany jest plan ogólny?

Plan ogólny będzie nowym dokumentem, tworzonym w wyniku zmiany przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana przepisów ma na celu poprawę funkcjonowania systemu planowania przestrzennego, a w konsekwencji zapobieganie chaotycznemu rozwojowi zabudowy. Sporządzenie planu ogólnego jest obowiązkowe dla wszystkich samorządów w Polsce.

Kiedy zostanie uchwalony plan ogólny?

Zgodnie z przepisami, plan ogólny powinien zostać uchwalony do 30 czerwca 2026 roku.

Do kiedy studium będzie ważne?

Studium zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r.

Czy po uchwaleniu planu ogólnego nadal będą obowiązywać miejscowe plany?

Tak. Obowiązujące plany miejscowe zachowują moc. Po wejściu w życie planu ogólnego nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą opracowywane na jego podstawie.

Co jeśli do 30 czerwca 2026 roku nie wejdzie w życie plan ogólny?

W takim przypadku, od 1 lipca 2026 roku uchwalanie nowych planów miejscowych oraz wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będzie wstrzymane, do momentu przyjęcia planu ogólnego.

Czy można uchwalić plan miejscowy na podstawie ustaleń obowiązującego studium, zanim plan ogólny wejdzie w życie?

Tak, przed wejściem w życie planu ogólnego, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowuje się i uchwała nie naruszając ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Czy przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego blokuje możliwość uchwalania planów miejscowych?

Nie, przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego nie skutkuje wstrzymaniem prac związanych ze sporządzaniem i uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



PLAN OGÓLNY W PYTANIACH I ODPOWIEDZIACH C.D.



Co ile lat będzie aktualizowany plan ogólny?

Ustawa nie określa terminu aktualizacji planu ogólnego. Będzie on ważny do czasu jego zmiany.

Kto może złożyć wniosek do planu ogólnego?

Przed opracowaniem projektu planu ogólnego zbierane są wnioski, które zostaną przeanalizowane i w miarę możliwości uwzględnione w projekcie. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnia udział lokalnej społeczności w przygotowaniu aktów planowania przestrzennego i ma na celu poznanie potrzeb, stanowisk i pomysłów osób zainteresowanych polityką przestrzenną miasta. Podmiotami uprawnionymi do zgłaszania wniosków są w szczególności mieszkańcy oraz inne osoby i podmioty: osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne, organy władzy publicznej, jednostki pomocnicze miasta oraz jego organy doradcze i konsultacyjne. Wniosek lub uwagę do planu ogólnego może złożyć każdy zainteresowany.

Złożyłem wniosek/uwagę i nie dostałem odpowiedzi –dlaczego?

Procedura planistyczna nie przewiduje możliwości odpowiadania na wnioski i uwagi. Wszystkie wnioski i uwagi zostaną przeanalizowane i udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej.

Czy plan ogólny zastąpi studium?

Tak, plan ogólny zastąpi studium. Będzie to nowy dokument opracowywany dla terenu całej gminy.

Czym się różni plan ogólny od studium?

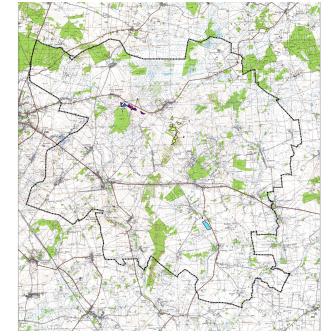
Główną różnicą jest inna struktura i szczegółowość dokumentów. Ponadto, plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, którego ustalenia będą wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak również dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Czy tereny przeznaczone pod zabudowę w studium, w planie ogólnym również będą przeznaczone pod zabudowę?

Plan Ogólny może różnić się od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod względem zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej przepisy ściśle określają zasady ich wyznaczania oraz uzależniają ich zasięg m.in. od prognoz demograficznych.



PLAN OGÓLNY W PYTANIACH I ODPOWIEDZIACH C.D.



Czy tereny przeznaczone pod zabudowę w studium, w planie ogólnym również będą przeznaczone pod zabudowę?

Plan Ogólny może różnić się od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod względem zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej przepisy ściśle określają zasady ich wyznaczania oraz uzależniają ich zasięg m.in. od prognoz demograficznych.

Czy plan ogólny zastąpi plany miejscowe?

Nie. Plan ogólny i plan miejscowy to różne dokumenty planistyczne, które będą funkcjonowały równolegle. Plan ogólny będzie wskazywał katalog funkcji dla poszczególnych terenów oraz wskaźniki zagospodarowania. Plan miejscowy jest dokumentem bardziej szczegółowym, zawierającym ustalenia dotyczące m.in.: linii zabudowy, linii rozgraniczających, kształtowania przestrzeni publicznych.

Czy ustalenia planu ogólnego mogą różnić się od ustaleń obowiązującego planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu?

Tak, przy czym uchwalenie planu ogólnego nie spowoduje automatycznej zmiany planów miejscowych. Przeznaczenie terenu ustalone w planie miejscowym będzie obowiązywało do czasu zmiany tego planu miejscowego.

Czy przy opracowywaniu planu ogólnego będą wzięte pod uwagę wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania?

Przepisy nie przewidują wymogu uwzględniania wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w planie ogólnym. Jednak wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu zachowują moc.

Czy decyzje o warunkach zabudowy będą musiały być zgodne z planem ogólnym?

Tak, decyzje będą musiały być zgodne z planem ogólnym. Odmienne niż obecnie, gdzie decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie muszą być zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Czy mogę wystąpić o decyzję o warunkach zabudowy podczas opracowywania planu ogólnego?

Tak, do momentu wejścia w życie ustaleń planu ogólnego, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będą wydawane na dotychczasowych zasadach.

Czy mogę wystąpić o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu po wejściu w życie planu ogólnego?

Tak, ale decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będą wydawane jedynie na obszarze uzupełnienia zabudowy wskazanym w planie ogólnym. Decyzje te będą musiały być zgodne z planem ogólnym w zakresie funkcji zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych. Decyzje, które staną się prawomocne po wejściu w życie planu ogólnego będą terminowe, tzn. ważne przez 5 lat od daty kiedy staną się prawomocne.



ETAPY SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY SZYDŁOWO



CZERWONA RAMKA OZNACZA ETAPY KLUCZOWE DLA OBYWATELI



WNIOSKI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY SZYDŁOWO



**Od 7 października 2025r. do 31 października 2025r.
Zainteresowani mogą składać wnioski
do Planu Ogólnego Gminy Szydłowo:**



na piśmie w postaci papierowej, na adres i w siedzibie Urzędu Gminy
Szydłowo, ul. Mazowiecka 61, 06-516 Szydłowo pokój nr 2 i 5



na piśmie w postaci elektronicznej:
na adres email: gmina@szydlowo-maz.pl
lub przez ePUAP na adres skrytki: /178hapt8ng/SkrytkaESP

Wnioski należy składać wyłącznie na formularzu zgodnym ze wzorem w załączniku nr 1.
Przykład wypełnionego formularza wniosku do planu ogólnego dostępny jest w załączniku nr 2
Link do zakładki w BIP „Plan Ogólny Gminy Szydłowo” załącznik nr 3.

! Wniosek należy złożyć w wyznaczonym terminie !

! Liczy się data wpływu do urzędu !