UCHWAŁA NR XXXIII/240/18
RADY MIEJSKIEJ W SZEPIETOWIE

z dnia 19 kwietnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 oraz w obrębie ewidencyjnym Szepietowo-Wawrzyńce ODR dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz.1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), w związku z uchwałą nr XIX/134/16 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 23 listopada 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo i obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo- Wawrzyńce ODR oraz zmiany w części obowiązującego planu przyjętego Uchwałą Nr XXXI/222/10 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 28 czerwca 2010 r., stwierdzając, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szepietowo", uchwalonego przez Radę Miejską w Szepietowie uchwałą Nr III/13/06 z dnia 28 czerwca 2006 r., zmienionego uchwałą Nr IV/14/11 z dnia 24 stycznia 2011 r., oraz uchwałą Nr XXXI/215/14 z dnia 7 października 2014 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres i zasady obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 oraz w obrębie ewidencyjnym Szepietowo-Wawrzyńce ODR dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje następujący obszar:

1) działki o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 z obrębu Szepietowo;

2) działki o numerach ewidencyjnych 41, 4/1 z obrębu Szepietowo-Wawrzyńce ODR.

2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1. Rysunek planu składa się z dwóch arkuszy zawierających odpowiednio obszary wskazane na załącznikach graficznych nr 2 i 3 uchwały nr XIX/134/16 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 23 listopada 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo i obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo- Wawrzyńce ODR oraz zmiany w części obowiązującego planu przyjętego Uchwałą Nr XXXI/222/10 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 28 czerwca 2010 r.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik 3 do uchwały.

§ 3. 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;

4) zasad kształtowania krajobrazu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do

powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

2. W niniejszej uchwale nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnychprzepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują w granicach obszaru objętego planem;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wskazane w studium.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce do parkowania urządzone w poziomie terenu, w tym na podjazdach do garaży oraz stanowiska w garażach, które należy realizować na terenie danej działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja;

2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć:

- **w przypadku linii zabudowy wzdłuż drogi krajowej**, ulicą Główną zlokalizowaną poza obszarem planu, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; pomiędzy tymi liniami zabudowy a ulicą Główną zlokalizowaną poza obszarem planu, mogą być realizowanie wyłącznie obiekty budowlane takie jak obiekty liniowe i sieci techniczne, ogrodzenia, obiekty małej architektury nie wymagające fundamentów, miejsca parkingowe, dojścia i dojazdy do budynków;

- **w przypadku pozostałych linii zabudowy**, wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; w tych przypadkach nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą takich części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść, tarasy na gruncie, o ile nie wykraczają o więcej niż 1,5 m poza tę linię, poza tą linią zabudowy mogą być realizowane podziemne części budynku, o ile nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;

3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu, istniejącego obiektu budowlanego, modernizacją może być remont, przebudowa;

5) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, utrudniające życie ludzi, takie jak wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie w tym w szczególności: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych, powstałe w wyniku realizacji inwestycji dopuszczonych w planie;

6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć budynki lub lokale użytkowe wbudowane w budynki, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, nie zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów określone symbolem terenu funkcjonalnego.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) teren mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem: **MW-1**;

2) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczony symbolem **UP-1**;

3) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem **WS-1**;

4) teren drogi wewnętrznej **KDW-1**.

2. Ustala się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem **WS-1** jako teren pod budowę oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacji i utrzymywania wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa;

3. Dopuszcza się na obszarze planu realizację celów publicznych takich jak: budowa, modernizacja i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, przesyłania i odprowadzania ścieków, budowę i utrzymywanie przewodów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej średniego i i niskiego napięcia służących do dystrybucji energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz sieci gazowej i dróg rowerowych.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu

§ 7. Na terenie objętym planem zakazuje się:

1) budowy zakładów, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, rozumianych jako zakłady o zwiększonym ryzyku albo zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem , do którego prowadzący instalacje ma tytuł prawny.

§ 8. W zakresie zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów spełniających wymagania jak dla dróg pożarowych obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

1) nakazuje się ograniczanie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;

2) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;

3) w zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony symbolem **MW-1** należy traktować jako "teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego", w rozumieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów ochrony środowiska.

§ 10. 1. W zakresie lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m n. p. t. wymagających zgłoszenia właściwym służbom ruchu lotniczego, obowiązują przepisy odrębne dotyczące sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

2. W zakresie ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych występujących w obszarze planu ustala się obowiązek zachowania ciągłości i przepustowości rowów melioracyjnych i drenowania z możliwością ich przebudowy, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, w tym powiązania z zewnętrznym układem drogowym, zapewniają drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem planu.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się realizację dodatkowych dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku planu o minimalnej szerokości pasa drogowego 5 m.

§ 13. 1. Ustala się następujące warunki dotyczące liczby miejsc postojowych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny lub lokal użytkowy w budynku;

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić minimalnie 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;

3) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu należy zapewnić minimum 4 miejsca postojowe na każde 100m^2 powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 3 miejsca;

4) dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii minimum 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;

5) dla zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia minimum 2 miejsca postojowe na każdy gabinet;

6) dla pozostałych funkcji usługowych należy zapewnić minimum 4 miejsca postojowe na każde 100m^2 powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, lecz nie mniej niż 3 miejsca;

7) dla zabudowy produkcyjnej minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy;

8) miejsca postojowe muszą być realizowane na terenie danej działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja.

2. Ustala się realizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie dróg publicznych.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 14. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie zabudowy z istniejących i noworealizowanych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) możliwość budowy, zachowania, modernizacji, rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

§ 15. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, za pośrednictwem sieci wodociągowej o średnicy minimum Ø40 mm w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki.

§ 16. 1) Nakazuje się, aby docelowo wszystkie budynki posiadały przyłącze kanalizacyjne o średnicy minimum Ø 100 mm umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki.

2) Do czasu podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków.

3) Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, na nieutwardzoną powierzchnię działki z wykorzystaniem naturalnej retencji lub zbiorników retencyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich

i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

4) Nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej.

§ 17. 1) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z sieci elektroenergetycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i budowlanego.

2) Dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych z urządzeń o mocy przekraczających 100kW z wykorzystaniem wyłącznie ogniw fotowoltaicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z sieci gazowej niskiego ciśnienia.

§ 19. Zaopatrzenie w ciepło realizować należy w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym, przy czym dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak: olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, energia z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem zapisu §17 pkt 2) lub inne paliwa i nośniki energetyczne pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

§ 20. 1) Usuwanie odpadów należy realizować w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu gospodarowania odpadami.

2) Zakazuje się na wszystkich terenach lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 21. Szczegółowe zasady i warunki „scalenia i podziału" nieruchomości, określa się w ustaleniach szczegółowych planu.

Rozdział 7.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem MW -1

§ 22. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **MW-1** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Dopuszcza się, na terenie oznaczonym symbolem **MW-1** realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, zieleń urządzona, place zabaw oraz terenowe urządzenia rekreacyjne oraz sportowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy.

3. Dopuszcza się, na terenie oznaczonym symbolem **MW-1** modernizację istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów budowlanych lub obiektów budowlanych, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **MW-1** usługi nieuciążliwe mogą stanowić maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych w liniach rozgraniczających tego terenu.

§ 23. Na terenie oznaczonym symbolem **MW-1** wprowadza się zakaz:

1) realizacji usług uciążliwych;

2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni.

§ 24. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **MW-1** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału" nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki - 2000 m^2;

2) minimalny kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę: 70°;

3) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;

4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **MW-1** ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w ust. 1 pkt 1).

§ 25. Na terenie oznaczonym symbolem **MW-1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w §13;

2) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 10 stopni;

3) elewacje zewnętrzne:

a) tynki w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżu, z dopuszczeniem stosowania obramowań okien i drzwi w innej kolorystyce;

b) dopuszcza sie elewacje z cegły klinkierowej, oraz wykańczane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi, szklanymi, metalowymi za wyjątkiem blachy falistej i trapezowej, w naturalnych kolorach tych materiałów.

4) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Na terenie oznaczonym symbolem **MW-1** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

1) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 2,4;

2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01;

3) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 4,

5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-1** ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazd z istniejącej drogi gminnej - ulicy Wyszyńskiego znajdującej się poza planem.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-1** ustala się stawkę procentową, w wysokości 10% na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Rozdział 8.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonego symbolem UP-1

§ 29. 1. Teren oznaczony symbolem **UP-1** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy usług, w tym usług z zakresu doradztwa rolniczego oraz promocji i reklamy rolnictwa o charakterze ponadlokalnym, produkcji, składów i magazynów, związanych z branżą rolniczą.

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem **UP-1** realizację i utrzymanie usług uciążliwych związanych z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: budowle związane technologicznie i technicznie z funkcją terenu, wiat, miejsca postojowe, budynki garażowe i gospodarcze, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **UP-1** dopuszcza się funkcję mieszkalną, która może stanowić maksymalnie 5% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych w liniach rozgraniczających tego terenu.

§ 30. Na terenie oznaczonym symbolem **UP-1** wprowadza się zakaz:

1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym.

2) realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla nie niej pozwolenia na budowę.

§ 31. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **UP-1** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału" nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki - 3000 m²;

2) minimalny kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę: 70°;

3) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;

4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **UP-1** ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w ust. 1 pkt 1).

§ 32. Na terenie oznaczonym symbolem **UP-1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w §13;

2) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni;

3) elewacje zewnętrzne:

a) tynki w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżu, z dopuszczeniem stosowania obramowań okien i drzwi w innej kolorystyce;

b) dopuszcza się elewacje z cegły klinkierowej, oraz wykańczane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi, szklanymi, metalowymi w naturalnych kolorach tych materiałów;

c) dopuszcza się elewacje z płyt warstwowych, kasetonów stalowych, blach elewacyjnych.

4) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. Na terenie oznaczonym symbolem **UP-1** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

1) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 2,4;

2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków: 12 m;

b) budowli, w tym obiektów infrastruktury technicznej: 20 m;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP-1** ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **KDW-1**.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP-1** ustala się stawkę procentową, w wysokości 30% na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Rozdział 9.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem WS-1

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem **WS-1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu podstawowe – realizacja i utrzymanie funkcji związanych z wodami powierzchniowymi;

2) dopuszcza się realizacje i utrzymanie urządzeń wodnych oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, przejścia i przejazdy;

3) ustala się szczegółowe warunku i zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zamianę istniejącego otwartego odcinka rowu melioracyjnego na przepust lub inne urządzenie pozwalające na zachowanie jego ciągłości i przepustowości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,

b) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu regulacji, związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną.

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90%;

5) maksymalna wysokość urządzeń wodnych – 2 m.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS-1** ustala się stawkę procentową, w wysokości 10% na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Rozdział 10.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem KDW-1

§ 38. Dla terenu oznaczonego symbolem: **KDW-1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu podstawowe – droga wewnętrzna;

2) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,

b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%,

c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 12 m.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW-1** ustala się stawkę procentową, w wysokości 30% na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

§ 40. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szepietowa.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Szepietowie.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Sławomir Czarkowski

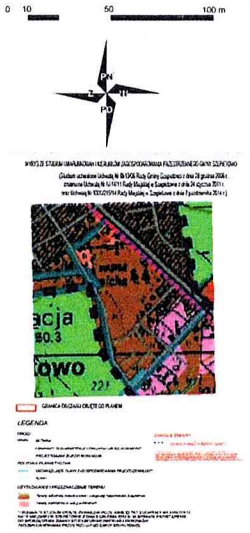
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/240/18
Rady Miejskiej w Szepietowie
z dnia 19 kwietnia 2018 r.

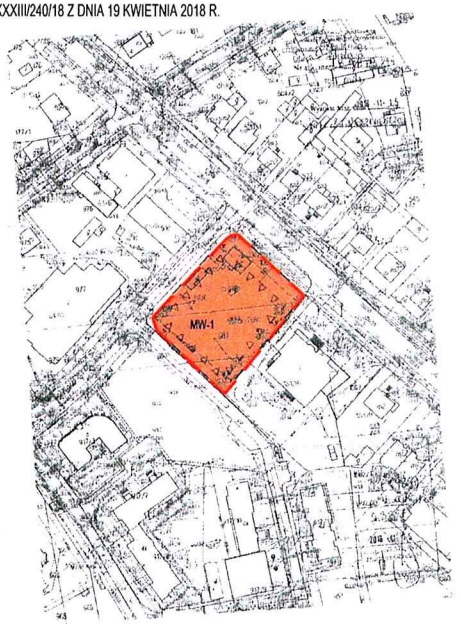
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 1066, 978, 981, 916 Z OBRĘBU SZEPIETOWO ORAZ DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 41, 4/1 Z OBRĘBU SZEPIETOWO-WAWRZYŃCE ODR W GMINIE SZEPIETOWO

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIII/240/18 Z DNIA 19 KWIETNIA 2018 R.

SKALA 1: 1 000

ARKUSZ 1





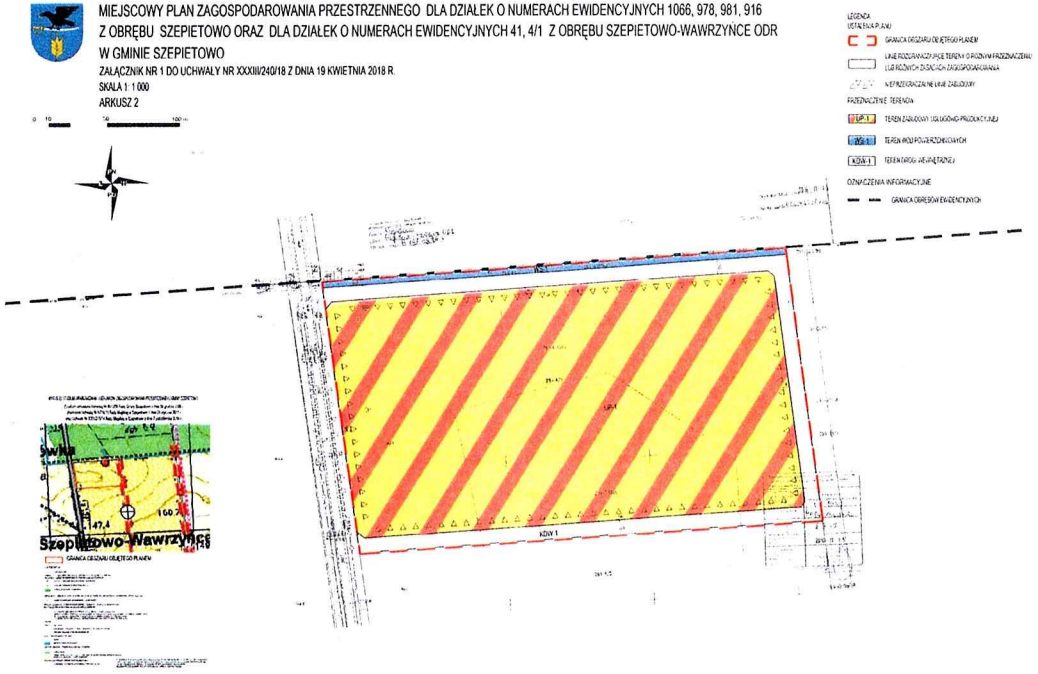
LEGENDA
USTALENIA PLANU
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
PRZEZNACZENIE TERENÓW
MW-1 TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 1066, 978, 981, 916 Z OBRĘBU SZEPIETOWO ORAZ DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 41, 4/1 Z OBRĘBU SZEPIETOWO-WAWRZYŃCE ODR W GMINIE SZEPIETOWO

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIII/240/18 Z DNIA 19 KWIETNIA 2018 R.

SKALA 1: 1 000

ARKUSZ 2



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/240/18
Rady Miejskiej w Szepietowie
z dnia 19 kwietnia 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU NA PODSTAWIE ART. 20, UST.1 USTAWY Z 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (DZ. U. Z 2017 R., POZ. 1073 Z PÓŹN. ZM.)

Rada Miejska w Szepietowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu:

L. p.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (numer ewidencyjny działki)	Przeznaczenie w planie (symbol) według projektu wyłożonego do publicznego wglądu	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie uwag				Uwagi
					Stanowisko Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	07.03.2018r.	4/1 obręb ewidencyjny Szepietowo-Wawrzyńce ODR	UP-1	Sprzeciw co do przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo-Wawrzyńce ODR działki o numerze ewidencyjnym 4/1 o pow. 6 ha jako terenów inwestycyjnych. Wnosimy o pozostawienie jej przeznaczenia jako działki rolnej		X		X	

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/240/18

Rady Miejskiej w Szepietowie

z dnia 19 kwietnia 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,

1. Sposób realizacji:

1) realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych.

Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu miasta,

2) sposób realizacji inwestycji określonych w ppkt 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu,

3) realizacja zadań określonych w ppkt 1 powinna nastąpić wyprzedzająco lub równolegle w stosunku do inwestycji budowlanych realizowanych na terenie objętym planem.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródłem finansowania zadań będą:

1) dochody własne,

2) środki zewnętrzne,

3) środki pozyskane z funduszu Unii Europejskiej.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY XXXIII/240/18 RADY MIEJSKIEJ W SZEPIETOWIE
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 z obrębu Szepietowo oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1 z obrębu Szepietowo-Wawrzyńce ODR w gminie Szepietowo

Z dniem 18 listopada 2015r., to jest od wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1777 ze zm.), wprowadzającej m.in. zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – opracowanie uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem organu właściwego w sprawie sporządzenia planu miejscowego. Wynika to z treści zmienionego w/w ustawą art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu planu miejscowego wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 zmienionej ustawy. Ponadto uzasadnienie zawiera inne elementy istotne dla projektu planu.

Projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 z obrębu Szepietowo oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1 z obrębu Szepietowo-Wawrzyńce ODR w gminie Szepietowo** sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XIX/134/16 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 23 listopada 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo i obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo- Wawrzyńce ODR oraz zmiany w części obowiązującego planu przyjętego Uchwałą NR XXXI/222/10 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 28 czerwca 2010 r.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Podstawą materialno-prawną sporządzenia przedmiotowego planu jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szepietowo przyjęte Uchwałą Nr III/13/06 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 28 grudnia 2006 r. wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr IV/14/11 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 24 stycznia 2011 r. oraz Uchwałą Nr XXXI/215/14 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 7 października 2014 r., z którego wynikają jego rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2017 poz. 1405) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Obszar opracowania to dwa tereny położone w granicach administracyjnych gminy o łącznej powierzchni 6,42 ha. Pierwszy obszar położony jest w granicach miasta, w obszarze otoczonym zabudową usługową oraz wielorodzinną, przy drodze krajowej nr 66. Jego powierzchnia to 3026 m^2. Teren obecnie jest zagospodarowany w małym stopniu, przez budynek mieszkalny i budynek gospodarczy. Drugi teren stanowi część obszaru terenów rolnych położonych w obrębie ewidencyjnym Szepietowo-Wawrzyńce ODR, należących do Podlaskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Szepietowie. Jego powierzchnia to ponad 6 ha. Teren jest zagospodarowany głównie rolniczo. Otoczenie stanowią tereny rolne, droga powiatowa oraz tereny leśne.

Dla terenu opisanego jako pierwszy, położonego w obrębie miasta Szepietowo obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Szepietowa w rejonie ulic Głównej, Kard. Stefana Wyszyńskiego i Ogrodowej, uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Szepietowie NR XXXI/222/10 z dnia 28 czerwca 2010 r. Dla terenu opisanego jako drugi, w obrębie ewidencyjnym Szepietowo-Wawrzyńce ODR nie ma obowiązującego prawa miejscowego.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szepietowo tereny opracowania zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową miasta Szepietowa oraz pod tereny działalności promocyjno-edukacyjnej w zakresie polowej produkcji rolniczej, istniejące i docelowe – PODR Szepietowo. Powyższe ustalenia są zgodne z projektowanym przeznaczeniem w przedmiotowym planie.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 z obrębu Szepietowo oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1 z obrębu Szepietowo-Wawrzyńce ODR w gminie Szepietowo sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), a w szczególności z:

1) *wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,* które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów.
2) ze względu na brak *walorów architektonicznych i krajobrazowych* w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie określono wymagań oraz zasad ich ochrony.
3) *wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:*
   a) *wymagania ochrony środowiska* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ziemi, ochrony przed hałasem i ochrony powietrza, a także

poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

b) *w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych* wymagania nie zostały określone ze względu na występowanie w granicach obszaru objętego planem wyłącznie gruntów niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

e) ponadto na obszarze planu nie występują: *tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,* w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania. W obszarze planu nie występują również *przestrzenie publiczne*, stąd nie określono ich w planie miejscowym;

4) ze względu na brak występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, w planie miejscowym nie określono *wymagań wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*;

5) *wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób niepełnosprawnych:*

a) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których w pkt. 3,

b) *potrzeby osób niepełnosprawnych* zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym realizacji miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym;

6) *walorami ekonomicznymi przestrzeni*, jest sąsiedztwo obszaru objętego planem z terenami zabudowanymi (zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa), istniejąca infrastruktura techniczna (wodociągi i kanalizacja) oraz istniejące drogi publiczne.

7) *prawem własności, które* zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszaną do Urzędu Miejskiego w Szepietowie przed procedurą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

8) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* nie wymagały określone w planie miejscowym;

9) *potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych*, które to potrzeby zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej;

10) *zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej*

– po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Szepietowie zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza Szepietowa z dnia 27 lipca 2017 r., można było składać do dnia 22 sierpnia 2017 r.

– projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25.01.2018 r. do 26.02.2018 r.

W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 26.02.2018 r. w Urzędzie Miejskim w Szepietowie zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 12.03.2018 r. W określonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęło 1 pismo, natomiast do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga.

11) *zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Szepietowie;
12) *potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej).

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu ważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenie przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowo-produkcyjnej związanej z rolnictwem wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szepietowo.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na dzień dzisiejszy ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szepietowo przyjęte Uchwałą Nr III/13/06 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 28 grudnia 2006 r. wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr IV/14/11 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 24 stycznia 2011 r. oraz Uchwałą Nr XXXI/215/14 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 7 października 2014 r. są aktualne. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego fragmentu gminy Szepietowo nie naruszają ustaleń w/w studium.

Na podstawie przeprowadzonej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Szepietowo oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych w okresie od 01.01.2010 r. do 31.12.2015 r." przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Szepietowie Nr XIX/133/16 z dnia 23 listopada 2016 r. można stwierdzić zasadność podjętej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu. Zgodnie z powyższym stwierdza się zgodność przedmiotowego planu z wynikami analizy.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu wywołuje potencjalne skutki finansowe. Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy związane z wykupem gruntów pod inwestycje celu publicznego, budową lub przebudową dróg oraz budową wodociągu i kanalizacji. W prognozie wykazano również potencjalne wpływy z podatku od nieruchomości, potencjalne wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz potencjalne wpływy ze sprzedaży gruntów miejskich. W planie ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 10% dla terenów oznaczonych symbolami MW-1 i WS-1 oraz 30% dla terenów oznaczonych symbolami UP-1 i KDW-1.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 z obrębu Szepietowo oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1 z obrębu Szepietowo-Wawrzyńce ODR w gminie Szepietowo *spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Szepietowie do uchwalenia.*

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 z obrębu Szepietowo oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1 z obrębu Szepietowo-Wawrzyńce ODR w gminie Szepietowo *po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.*

BURMISTRZ

Robert Lucjan Wyszyński