DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 25 lipca 2022 r.

Poz. 3281

Podpisany przez:
Teresa Bozena Koczta
Data: 25 lip 2022 12:33:01

UCHWAŁA NR XXXVI/282/22
RADY MIEJSKIEJ W SZEPIETOWIE

z dnia 23 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę o nr ew. 24 położoną w obrębie Nowe Gierałty w gminie Szepietowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z Uchwałą Nr XIX/146/20 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 22 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę o nr ew. 24 położoną w obrębie Nowe Gierałty w gminie Szepietowo, stwierdzając, że zapisy planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szepietowo przyjętego Uchwałą Nr XXXV/278/22 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 18 maja 2022 r., Rada Miejska w Szepietowie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę o nr ew. 24 położoną w obrębie Nowe Gierałty w gminie Szepietowo, zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni około 0,6 ha określony granicą na rysunku planu.

2. Rysunek planu w skali 1: 1 000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Dane przestrzenne o obiekcie stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie w metrach;

5) przeznaczenie terenów określone symbolami terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

Rozdział 2.
Wyjaśnienie pojęć użytych w planie

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

1) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie terenu, w tym na podjazdach do garaży oraz stanowiska w garażach;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie, wyznaczone na rysunku planu, ograniczające obszar, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych. Linie te mogą być przekroczone, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

   a) realizacji elementów termomodernizacji, a także elementów wystroju architektonicznego elewacji budynków,

   b) części podziemnych budynków, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu,

   c) wykraczających na nie więcej niż 1,5 m poza obrys budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu takich części budynków, jak: schody, rampy i pochylnie zewnętrzne, tarasy naziemne i podparte słupami, okapy, występy dachowe, daszki, oświetlenie zewnętrzne, markizy oraz balkony,

   d) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne

Rozdział 3.
Ogólne zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 4. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **U-1** i **U-2**;

2) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**;

3) rów melioracyjny, oznaczony symbolem **WR**.

§ 5. Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, na warunkach określonych w ustaleniach planu i przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 4.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustala się następujące zasady realizacji budynków na działkach budowlanych:

1) nowo realizowane budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;

2) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu;

3) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z warunkami zabudowy, w tym ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych planu;

4) nowo lokalizowane budynki, a w szczególności obiektów użyteczności publicznej, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obszar objęty planem zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody;

2) na terenach oznaczonych symbolami **U-1** i **U-2**, zakazuje się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na

środowisko związanych z realizacją i utrzymaniem stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu oraz stacji obsługi pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t oraz realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej, dróg, parkingów samochodowych i zespołów parkingów;

3) na terenie objętym planem dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska, wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz z ustaleniami planu.

§ 8. 1. Nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

2. Na całym obszarze objętym planem nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezienie gruntu, gruzu i tym podobnych, powodujących spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie.

§ 9. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, w granicach którego znajduje się cały obszar planu:

1) odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych musi odbywać się zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w §22;

2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Na terenie oznaczonym symbolem U-2 z uwagi na warunki gruntowo-wodne i położenie na gruntach o słabych parametrach geotechnicznych oraz płytkim występowaniu wód gruntowych zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

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

1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;

2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady dla terenów oznaczonych symbolami: **U-1** i **U-2**:

a) minimalna powierzchnia działek: 1500 m2,

b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi publicznej – nie mniejszy niż 80 stopni;

3) zasady i warunki, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Ustala się jako podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący obszar planu i służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru: drogi publiczne zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem miejscowym oraz drogi wewnętrzne.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, dróg rowerowych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, dróg publicznych oraz z zakresu ruchu drogowego.

§ 13. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych poprzez istniejące i projektowane zjazdy, na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

2. Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Dla dróg wewnętrznych dopuszczonych do realizacji w planie, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) działki pod drogi wewnętrzne muszą mieć szerokość nie mniejszą niż 6 m na terenach oznaczonych symbolami **U-1** i **U-2**;

2) drogi wewnętrzne realizowane na wydzielonych działkach, o których mowa w pkt 1 muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych.

§ 15. Ustala się następujące warunki dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

1) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;

2) ustala się realizację nie mniej, niż 2 miejsca do parkowania na każde 100 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych;

3) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

   a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,

   b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,

   c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,

   d) 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

   e) realizacja miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w strefach ruchu wyznaczanych na terenach oznaczonych symbolami **U-1** i **U-2**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci, obiekty budowlane i urządzenia znajdujące się w obszarze planu, w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych i budowli w tym m.in. kanalizacji/mikrokanalizacji na światłowody, sieci teleinformatycznej na terenach oznaczonych symbolami: **U-1** i **U-2** w sąsiedztwie terenu drogi publicznej, za zgodą zarządcy drogi wydaną w oparciu przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

3. Parametry techniczne projektowanych ciągów infrastruktury technicznej należy dostosować do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu z uwzględnieniem istniejących i przewidywanych potrzeb.

§ 17. 1. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych;

2) nakaz realizacji nowych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w wykonaniu kablowym;

2. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa energetycznego i prawa budowlanego;

2) nakazuje się zaopatrzenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy;

3) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu energetyki wiatrowej;

5) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych, w tym o mocy powyżej 100 kW na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu: odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego;

6) dopuszcza się urządzenia do magazynowania energii wytwarzanej z odnawialnych źródeł energii;

7) dopuszcza się dostarczanie energii elektrycznej z alternatywnych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska i prawa energetycznego.

§ 18. Zasady zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z sieci gazowej oraz dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych wykorzystujących paliwa gazowe takie jak: gaz ziemny i gaz ciekły;

2) przy realizacji sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych oraz modernizacji sieci gazowej należy zachować przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego.

§ 19. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się, aby budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi posiadały źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;

2) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z sieci gazowej oraz z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, a w szczególności: gazu ziemnego, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu płynnego, a także energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW;

3) zakazuje się wykorzystania energii cieplnej pochodzącej z węgla;

4) dopuszcza się stosowanie

mineralnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska kanalizacyjnej z zastrzeżeniem pkt 6;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych należy realizować na teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych z zastrzeżeniem pkt 4;

4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych do kolektorów burzowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczaniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska;

5) dopuszcza się wykorzystywanie zgromadzonych wód opadowych i roztopowych na terenie własnej nieruchomości do celów gospodarczych zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego;

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

§ 23. Gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 24. 1. Do czasu zagospodarowania ternów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy lub modernizacji.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe
Rozdział 10.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami U-1 i U-2

§ 25. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-1** i **U-2**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usługowa,

b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, budynków gospodarczych, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów na potrzeby realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych oraz zieleni izolacyjnej,

c) na terenie oznaczonym symbolem **U-2** dopuszcza się realizację oczek wodnych,

d) dopuszcza się realizację usług uciążliwych zgodnie z §7 pkt 2 i 3;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy zgodnie z §6, przy czym:

a) budynki usługowe należy realizować w formie budynków wolnostojących lub połączonych ze sobą,

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej:

- 1,4 na terenie oznaczonym symbolem **U-1**,

- 1,0 na terenie oznaczonym symbolem **U-2**;

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1,

c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:

- 30% na terenie oznaczonym symbolem **U-1**,

- 50% na terenie oznaczonym symbolem **U-2**;

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:

- 70% na terenie oznaczonym symbolem **U-1**,

- 50% na terenie oznaczonym symbolem **U-2**;

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- 15,0 m dla budynków,

- 25,0 m dla budowli,

f) forma dachów: dowolna;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §11 pkt 2;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m2;

6) parametr określony w pkt 5 nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

Rozdział 11.
Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu zieleni naturalnej oznaczonego symbolem ZN

§ 26. Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna,

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, umożliwiającego zagospodarowanie terenu w formie: oczek wodnych, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, ciągów pieszo-rowerowych;

3) dopuszcza się modernizację istniejących urządzeń drenarskich;

4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 85%,

b) zakazuje się trwałej zmiany rzeźby terenu, z wyjątkiem realizacji oczek wodnych oraz niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym związanej z melioracjami.

Rozdział 12.
Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem WR

§ 27. Dla terenu rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WR** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: rów melioracyjny, zieleń nieurządzona;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 90%,

b) zakazuje się realizacji przedsięwzięć ograniczających drożność rowu i wielkość przepływu.

DZIAŁ IV.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 28. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

1) 30% na terenach oznaczonych symbolami: **U-1** i **U-2**;

2) 0,1% na terenach oznaczonych symbolami: **ZN** i **WR**.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szepietowa.

§ 30. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Szepietowie.

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

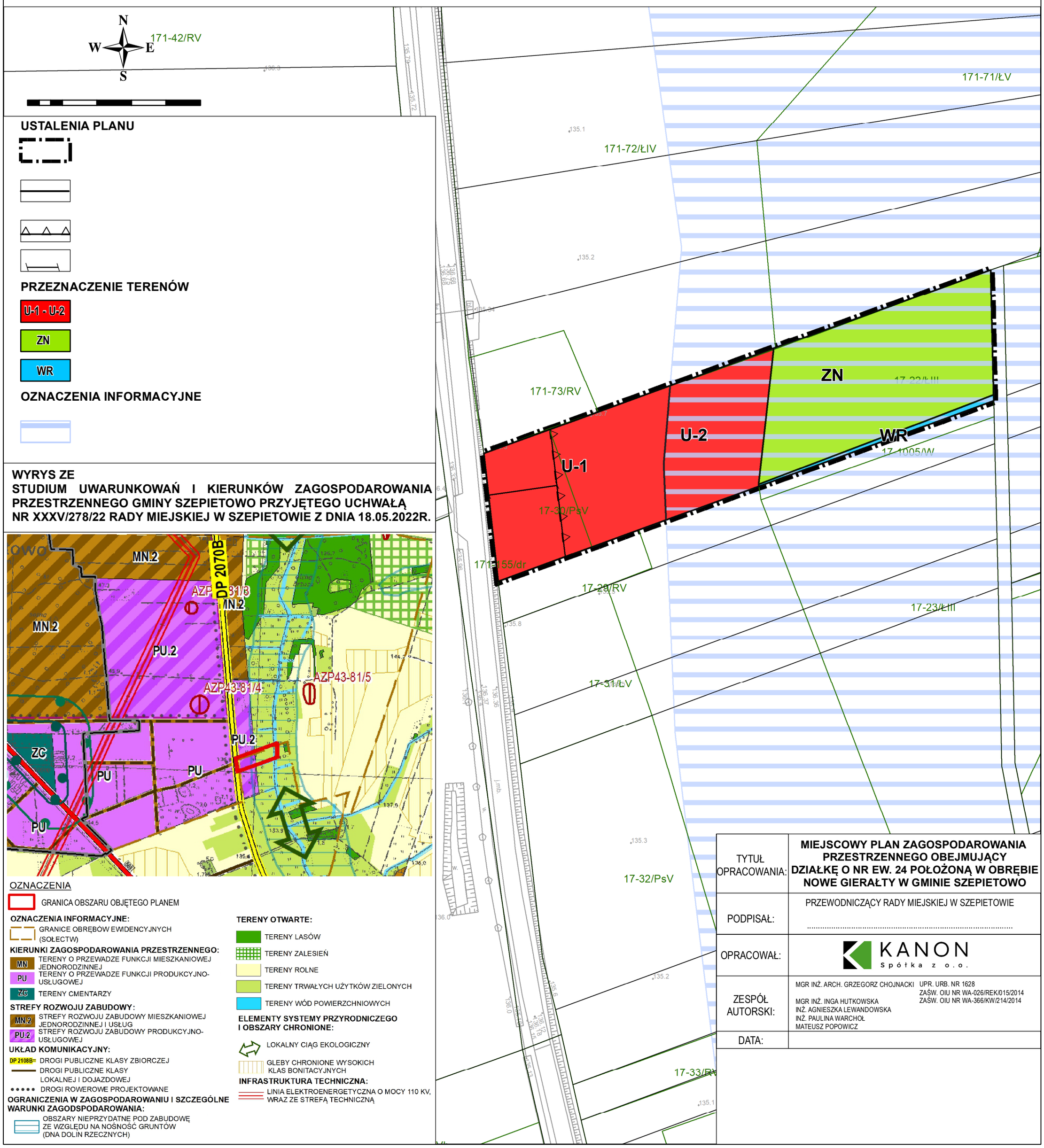
Przewodniczący Rady Miejskiej

Grzegorz Żochowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXX I/282/22
Rady Miejskiej w Szepietowie
z dnia 23 czerwca 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY DZIAŁKĘ O NR EW. 24 POŁOŻONĄ W OBRĘBIE NOWE GIERAŁTY W GMINIE SZEPIETOWO

Skala: 1:1000



USTALENIA PLANU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U-1 - U-2
- ZN
- WR

OZNACZENIA INFORMACYJNE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZEPIETOWO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXXV/278/22 RADY MIEJSKIEJ W SZEPIETOWIE Z DNIA 18.05.2022R.

OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH (SOŁECTW)

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

- MN – TERENY O PRZEWADZE FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- PU – TERENY O PRZEWADZE FUNKCJI PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- ZC – TERENY CMENTARZY

STREFY ROZWOJU ZABUDOWY:

- MN.2 – STREFY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- PU.2 – STREFY ROZWOJU ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ

UKŁAD KOMUNIKACYJNY:

- DP 2108B – DROGI PUBLICZNE KLASY ZBIORCZEJ
- DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ I DOJAZDOWEJ
- DROGI ROWEROWE PROJEKTOWANE

OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGODSPODAROWANIA:

OBSZARY NIEPRZYDATNE POD ZABUDOWĘ ZE WZGLĘDU NA NOŚNOŚĆ GRUNTÓW (DNA DOLIN RZECZNYCH)

TERENY OTWARTE:

- TERENY LASÓW
- TERENY ZALESIEŃ
- TERENY ROLNE
- TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

ELEMENTY SYSTEMY PRZYRODNICZEGO I OBSZARY CHRONIONE:

- LOKALNY CIĄG EKOLOGICZNY
- GLEBY CHRONIONE WYSOKICH KLAS BONITACYJNYCH

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

LINIA ELEKTROENERGETYCZNA O MOCY 110 KV, WRAZ ZE STREFĄ TECHNICZNĄ

TYTUŁ OPRACOWANIA:	**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY DZIAŁKĘ O NR EW. 24 POŁOŻONĄ W OBRĘBIE NOWE GIERAŁTY W GMINIE SZEPIETOWO**
PODPISAŁ:	PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ W SZEPIETOWIE .....
OPRACOWAŁ:	KANON Spółka z o.o.
ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI UPR. URB. NR 1628 ZAŚW. OIU NR WA-026/REK/015/2014 MGR INŻ. INGA HUTKOWSKA ZAŚW. OIU NR WA-366/KW/214/2014 INŻ. AGNIESZKA LEWANDOWSKA INŻ. PAULINA WARCHOŁ MATEUSZ POPOWICZ
DATA:	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/282/22
Rady Miejskiej w Szepietowie
z dnia 23 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie 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

1. Sposób realizacji:
Realizacja zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu gminy.

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 funduszy Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/282/22
Rady Miejskiej w Szepietowie
z dnia 23 czerwca 2022 r.
Zalacznik3.xml

E

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę o nr ew. 24 położoną w obrębie Nowe Gierałty w gminie Szepietowo sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XIX/151/20 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 22 października 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę o nr ew. 24 położoną w obrębie Nowe Gierałty w gminie Szepietowo.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503). Podstawą materialno-prawną sporządzenia przedmiotowego planu jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szepietowo przyjęte Uchwałą Nr XXXV/278/22 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 18 maja 2022 r., z którego wynikają jego rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne.

Przedmiotowy plan wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, 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. 2022 r. poz. 503), 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 2022 r. poz. 1029) 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 planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Dla terenu objętego niniejszą procedurą nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Celem sporządzanego planu jest umożliwienie na tym terenie realizacji zamierzeń inwestycyjnych w sposób uporządkowany i zgodny z obowiązującymi przepisami w kontekście rozwoju przestrzennego tej części gminy Szepietowo. Zapisy planu pozwolą na zapewnienie odpowiedniej ochrony walorów przyrodniczych oraz kulturowych, zarówno w granicach planu, jak i w jego sąsiedztwie, a także po uwzględnieniu istniejących uwarunkowań, ustalenia planu pozwolą na wykorzystanie potencjału terenu pod względem inwestycyjnym, zapewniając jednocześnie jego obsługę komunikacyjną.

Obszar planu stanowi działka o numerze ewidencyjnym 24 z obrębu Nowe Gierałty o powierzchni około 0,6 ha. Działka położona jest bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 2070B na odcinku miedzy miejscowościami Dąbrówka Kościelna i Średnica-Pawłowięta. W bliskim sąsiedztwie zlokalizowane są zabudowania miejscowości Średnica-Pawłowięta i tereny inwestycyjne wokół miasta Szepietowo.

Obszar planu stanowią grunty niezainwestowane (w niewielkim stopniu przekształcone antropogenicznie), wykorzystywane obecnie na cele rolnicze. Na wschód od granicy planu, w kierunku północ-południe rozciąga się dolina rzeki Mianki, porośnięta roślinnością wysoką o charakterze półnaturalnym, rozproszonymi zadrzewieniami oraz roślinnością trawiastą (trwałe użytki zielone). Wschodnia część obszaru planu obejmuje łąkę trwałą z glebami wysokiej klasy bonitacyjnej (grunty chronione), oraz występuje tu niewielki ciek wodny w postaci rowu odwadniającego. Zachodnia część działki położona przy drodze powiatowej stanowi pastwisko niskich klas bonitacyjnych.

Na terenie objętym planem fragmentarycznie występują gleby o wysokiej przydatności rolniczej chronione z mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W kontekście otoczenia przyrodniczego na terenie opracowania ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary ani obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody (tj. rezerwaty przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, użytki ekologiczne, czy pomniki przyrody), a sam teren nie odznacza się wysokimi walorami przyrodniczymi. Nie koliduje on i nie graniczy w bezpośrednim sąsiedztwie z obszarami wchodzącymi w skład europejskiej sieci Natura 2000. Nie występują tu chronione formy rzeźby terenu.

Celem sporządzanego planu jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Głównym kierunkiem zagospodarowania, zaproponowanym przez Inwestora na przedmiotowym terenie będzie prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na realizacji obiektów usług motoryzacyjnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Teren objęty planem obsługiwany jest z drogi publicznej klasy technicznej Z. W najbliższym sąsiedztwie występują tereny przeznaczone w dokumentach planistycznych pod funkcje inwestycyjne. Teren objęty opracowaniem znajduje się w strefie podmiejskiej o charakterze produkcyjno-usługowym, a planowane przeznaczenie działki o nr ew. 24 stanowi kontynuację funkcji przewidzianej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szepietowo. Przeznaczenie terenu pod funkcję usługową stanowi kontynuację struktury funkcjonalno-przestrzennej w gminie, sprzyjającej aktywizacji infrastrukturalnej. Lokalizacja obszarów o zwiększonej aktywności gospodarczej przyczyni się do podniesienia walorów przestrzeni społeczno- ekonomicznej gminy.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szepietowo funkcją wiodącą w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest zachowanie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych i równowagi pomiędzy procesami przyrodniczymi i społeczno-gospodarczymi. W studium wydzielono strefę terenów otwartych, obejmującą tereny rolnicze, tereny lasów i tereny wód powierzchniowych oraz strefę zainwestowaną czyli tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny aktywności gospodarczej i tereny obsługi technicznej. Określono potrzeby zmian w zagospodarowaniu terenu, wśród których wskazano potrzebę rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej – jako funkcji wspomagającej rozwój gminy, zakładającej stworzenie większych powierzchniowo terenów aktywności gospodarczej.

Zgodnie ze wskazaniami tego dokumentu planistycznego teren objęty planem miejscowym został przeznaczony pod funkcje usługowe z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przyrodniczych, wprowadzając strefę ekologiczną obejmującą dolinę rzeki Mianki. Umożliwienie realizacji zabudowy komercyjnej o wysokiej intensywności zagospodarowania terenu stanowić będzie przeniesienie zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego (Uchwała Nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017 r.) do polityki przestrzennej gminy, gdzie jednym z kierunków poprawy i rozwoju infrastruktury dla rozwoju inwestycji gospodarczych jest lokalizacja terenów innowacyjno-produkcyjno-usługowych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 503) stwierdza się, że przewidywane funkcje są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szepietowo przyjętego uchwałą Nr XXXV/278/22 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 18 maja 2022 r..

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę o nr ew. 24 położoną

w obrębie Nowe Gierałty w gminie Szepietowo sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 503), a w szczególności z:

1) *wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury*:
   a) sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury; ta podstawowa zasada planistyczna znalazła wyraz i uszczegółowienie w części tekstowej i graficznej niniejszego projektu planu. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów; z punktu widzenia formalnego podstawowe znaczenie dla ładu przestrzennego mają intencyjne, bądź skonkretyzowane zapisy planu (np. poprzez określenie wymogów dotyczących kształtowania struktury przestrzennej, w tym lokalizowania i kształtowania zabudowy oraz terenów pod zabudowę nowo wyznaczonych zgodnie z dyspozycjami Studium, wskazania w zakresie ochrony walorów przyrodniczych). W projekcie planu ustalającym szczegółowo przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, z określeniem sposobu ich obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Znaczna część ustaleń projektu planu jest poświęcona kształtowaniu i ochronie walorów architektonicznych (np. poprzez wyznaczenie parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących formy architektonicznej budynków), wysokości zabudowy, udziału terenu biologicznie czynnego itp.) Respektowanie w/w ustaleń projektu planu dotyczących warunków zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno znacząco wpłynąć na ochronę walorów krajobrazowych,
   b) w sporządzonym planie wskazano nieprzekraczalne linie zabudowy,
   c) w planie nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń;
2) ze względu na brak *dóbr kultury współczesnej* 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, gaz, energię elektryczną, ciepło, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony przed hałasem, a także poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko związanych z realizacją i utrzymaniem stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu oraz stacji obsługi pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t oraz realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej, dróg, parkingów i zespołów parkingów;

b) *w zakresie ochrony przyrody* wymagania zostały uwzględnione poprzez: nakaz uwzględniania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, nakaz uwzględniania przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód podziemnych, w tym nakaz prowadzenia wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;

c) *w zakresie ochrony przed hałasem* ustalono zakaz przekraczania dopuszczalnych norm w terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,

e) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono zasady przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne regulowane przepisami zawartymi w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2021 poz. 1326, z późn. zm.), natomiast nie zaistniała konieczność uzyskania stosownych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele inwestycyjne;

4) *ze względu na brak obiektów i obszarów stanowiących dziedzictwo kulturowe i zabytki* w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie określono wymagań oraz zasad ich ochrony;

5) *wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami*, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami*:*

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

b) *potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami*, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, uwzględniono w szczególności przez nakaz realizacji nowo lokalizowanych budynków oraz rozbudowy, przebudowy i remontu budynków istniejących zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania w tym zakresie zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) *walorami ekonomicznymi przestrzeni* jest m.in. położenie w granicach administracyjnych gminy Szepietowo oraz bezpośrednia lokalizacja przy drodze powiatowej. Plan umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny w strefie podmiejskiej gminy poprzez wprowadzenie zabudowy w formie obiektów usługowych oraz infrastruktury towarzyszącej. Wydzielono także obszar rowu odwadniającego stanowiący najistotniejszy komponent o walorach przyrodniczych oraz klimatycznych w ramach ochrony systemu przyrodniczego gminy. Ustalone przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania przyczynią się do optymalnego wykorzystania zasobów przestrzennych terenu;

7) *prawem własności,* które zostało uwzględnione w szczególności poprzez częściowe przeznaczenie terenu w oparciu o sygnalizowaną wolę właścicieli/władających działek,

zgłaszaną do Urzędu Miejskiego w Szepietowie w formie stosownych wniosków. Projekt planu, stosownie do wymogów konstytucyjnych i ustawowych chroni własność prywatną w takim zakresie, który nie narusza istoty prawa własności. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedną z ustaw, które w przypadkach uzasadnionych mogą skutkować rozwiązaniami planistycznymi powodującymi ograniczenia w zakresie prawa własności. W planach takich jak niniejszy, nie ma możliwości całkowitego wykluczenia ingerencji we własność prywatną. Zakres ingerencji we własność prywatną został starannie wyważony w niniejszym projekcie planu - w ramach poszczególnych etapów procedury planistycznej;

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 określenia w planie miejscowym. W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu nie zawiera szczegółowych ustaleń. W zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami;
9) *potrzebami interesu publicznego*, które to potrzeby nie zostały naruszone ustaleniami planu, a ponadto zostały zapewnione poprzez możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak z zakresu infrastruktury technicznej służącej dystrybucji na wszystkich terenach, jak również jako teren pod drogi publiczne i drogi rowerowe, budowę, utrzymanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
10) *potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej*, w szczególności sieci szerokopasmowych: sporządzony plan miejscowy uwzględnia stan istniejący jak również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
11) *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 Urzędu Miejskiego w Szepietowie zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Burmistrz Szepietowa z dnia 27 stycznia 2021 r., można było składać do dnia 26 lutego 2021 r.

W dalszych etapach procedury planistycznej również został zapewniony udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym. W procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znaczącą rolę odgrywają prawne gwarancje udziału społeczeństwa. Poprzez wyrażenie swojego stanowiska zainteresowani umożliwiają władzom gminy zidentyfikowanie istotnych interesów indywidualnych, które powinny być uwzględnione w tworzeniu polityki przestrzennej gminy, jak również prawa miejscowego. Udostępnianie informacji o środowisku, w tym procedura składania uwag i wniosków odbywa się dwutorowo, na gruncie 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.

- projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 września 2021 r. do 12 października 2021 r., o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Szepietowie. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się dnia 30 września 2021 r.. Do wyłożonego projektu planu zapewniono możliwość składania uwag do dnia 27 października 2021 r. włącznie. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę o nr ew. 24 położoną w obrębie Nowe Gierałty w gminie Szepietowo w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony w postaci elektronicznej wraz z danymi przestrzennymi dotyczącymi granicy planu w formacie GML na stronie internetowej urzędu. Do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga.

12) *zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych* - na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniana jest możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były i będą publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Szepietowie. Jawność i przejrzystość procedur planistycznych (dowody ogłoszeń, wersje dokumentów udostępnionych do wglądu) znajdzie potwierdzenie w dokumentacji planistycznej, która będzie przedstawiona organowi nadzoru po uchwaleniu planu, w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi; Jednym z pierwszych efektów prac prowadzonych w ramach procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce jest wprowadzenie Rozdziału 5a do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw). Nowe regulacje weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego wprowadza szczegółowe regulacje dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego (art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz opisujących je metadanych infrastruktury informacji przestrzennej. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązek stworzenia z niego cyfrowych danych przestrzennych. Wymagany (podstawowy) zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej (lokalizacja przestrzenna obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych) wraz z rysunkiem planu w postaci cyfrowej reprezentacji (minimum rastra) z odniesieniem przestrzennym (georeferencją) w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz odniesienie do treści dokumentu powiązanego – atrybuty zawierające informacje o planie (linki do treści dokumentów powiązanych z planem). Utworzone w ten sposób dane przestrzenne, zapisane w postaci pliku GML, zgodnie z w/w przepisami stanowić będą kolejny załącznik (załącznik nr 4) do uchwały przyjmującej przedmiotowy MPZP. Przy tworzeniu przepisów projektu planu ważono interes publiczny i interes prywatny

właścicieli nieruchomości objętych jego granicami, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników;

13) *uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności* - dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników.

W planie wyznaczono wzdłuż drogi pas zabudowy o szerokości ponad 80 m w celu realizacji funkcji usługowej wraz z infrastrukturą towarzysząca. Obszar obejmujący fragment doliny rzeki Mianki z glebami organicznymi, chronionymi na podstawie przepisów odrębnych został wyłączony z zainwestowania i przeznaczony w planie jako teren zieleni naturalnej. Pozostawienie pasa wolnego od zabudowy w postaci terenu zieleni o charakterze naturalnym wzdłuż istniejącego cieku uwzględniło wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych oraz zapewnienie rozwiązań przestrzennych dążących do zachowania i ochrony istniejących uwarunkowań środowiskowych. Ekologiczne zrównoważenie rozwoju terenu zapewniło utrzymanie terenów zieleni o charakterze naturalnym, stanowiących obudowę biologiczną rzeki Mianki, zapewniając tym samym utrzymanie poprawnych stosunków wodnych oraz różnorodności biologicznej na terenie objętym planem.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, 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

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Szepietowo oraz oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych w okresie od 1.01.2010 r. do 31.12.2015 r.”, która została przyjęta Uchwałą Nr XIX/133/16 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 23 listopada 2016 r.. W niniejszej analizie potwierdzono zasadność kontynuacji prac nad uchwalaniem planów miejscowych i nad ich aktualizacją z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwojowych gminy Szepietowo, a także stwierdzono konieczność kontynuacji prac nad sporządzeniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szepietowo.

Na dzień dzisiejszy, na terenie gminy Szepietowo obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjęte uchwałą. Nr XXXV/278/22

Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 18 maja 2022 r.. Zachowana jest pełna zgodność jego postanowień z przewidywanymi rozwiązaniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego fragmentu gminy Szepietowo nie naruszają ustaleń w/w studium w „nowej edycji".

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zgodnie z wstępnymi wynikami prognozy finansowej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjęcie projektu planu powoduje skutki finansowe dla budżetu gminy Szepietowo.

Przeznaczenie terenu na funkcje usługowe spowoduje zwiększenie wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości, przy założeniu prawie całkowitego zagospodarowania terenów. Uchwalenie planu może także spowodować wpływy do budżetu gminy z tytułu renty planistycznej. Przewiduje się, że jeśli w ciągu 5 lat od uchwalenia planu nastąpi sprzedaż działek objętych ww. terenami funkcjonalnymi, to pojawią się w budżecie wpływy z tytułu renty planistycznej.

Przedmiotowy projekt planu wprowadza stosunkowo dużą ilość terenów inwestycyjnych na danym obszarze. Są to tereny z przewagą zabudowy usługowej, planowanej do realizacji w głównej mierze na terenach rolnych i porolnych. Dochód z tytułu uchwalenia tego planu oraz wydatki, które będą skutkiem realizacji jego zapisów będą się bilansować, jeśli założenia poczynione w prognozie finansowej zostaną spełnione. Ostateczny prognozowany bilans dochodów związanych z uchwaleniem planu, będzie zależał od stopnia realizacji założeń planistycznych w czasie oraz skuteczności w egzekwowaniu opłat renty planistycznej i podatku od nieruchomości.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 2 do projektu uchwały.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1973, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę o nr ew. 24 położoną w obrębie Nowe Gierałty w gminie Szepietowo spełnia wymogi obowiązujących przepisów,

)

.

Przedstawiany Radzie Miejskiej w Szepietowie do uchwalenia projekt planu stwarza podstawę materialno-prawną do realizacji interesów prywatnych, zabezpieczając równocześnie ochronę i realizację celów publicznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę o nr ew. 24 położoną w obrębie Nowe Gierałty w gminie Szepietowo po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.