

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SZEPIETOWIE
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego działkę o nr ew. 24 położoną w obrębie Nowe Gierały w gminie Szepietowo

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę o nr ew. 24 położoną w obrębie Nowe Gierały 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 Gierały 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 2021 r. poz. 741, z późn. zm.). Podstawą materialno-prawną sporządzenia przedmiotowego planu jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szepietowo przyjęte Uchwałą Nr Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 2021 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. 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), 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 2021 r. poz. 247, z późn. zm.) 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 Gierały o powierzchni około 0,6 ha. Działka położona jest bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 2070B na odcinku między 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. rezerваты 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 wskazaniem 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. 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szepietowo przyjętego uchwałą NrRady Miejskiej w Szepietowie z dnia..... 2021 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 Gieralty 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. 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), 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), 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 odbędzie 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.

Po rozpatrzeniu ewentualnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę o nr ew. 24 położoną w obrębie Nowe Gierałty w gminie Szepietowo i zależnie od sposobu ich rozstrzygnięcia, projekt planu będzie mógł być przedłożony Radzie Miejskiej w Szepietowie celem jego uchwalenia, bądź wymagał będzie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

- 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 wzięto pod uwagę 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 towarzyszącą. 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 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.. Aktualnie prowadzona jest procedura związana ze sporządzeniem nowego studium dla gminy Szepietowo, dzięki której uzyskana zostanie pełna zgodność jego postanowień z przewidywanymi rozwiązaniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego fragmentu gminy Szepietowo nie będą naruszać ustaleń w/w studium w „nowej edycji.

WPLYW 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 3 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 2020 r., poz. 1219, 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, w tym wymogi szczegółowo wymienione w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych (m.in. z zakresu ochrony środowiska, dróg publicznych).

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 należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.