

**UCHWAŁA NR LI/383/24  
RADY MIEJSKIEJ W SZEPIETOWIE**

z dnia 21 marca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego  
działkę o nr ew. 1026 położoną w obrębie Średnica-Pawłowięta w gminie Szepietowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz z uchwałą nr XXXII/251/22 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 15 lutego 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę o nr ew. 1026 położoną w obrębie Średnica-Pawłowięta w gminie Szepietowo, stwierdzając, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szepietowo, uchwalonego przez Radę Miejską w Szepietowie uchwałą Nr XXXV/278/22 z dnia 18 maja 2022 r., Rada Miejska w Szepietowie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**Zakres i zasady obowiązywania planu**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę o nr ew. 1026 położoną w obrębie Średnica-Pawłowięta w gminie Szepietowo, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych o obiekcie – załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar działki o numerze ewidencyjnym 1026 z obrębu Średnica-Pawłowięta w gminie Szepietowo.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 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) zasady 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;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu;
- 5) wymiarowanie (w metrach);
- 6) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem cyfrowym i literowym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Wyjaśnienie pojęć użytych w planie**

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

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe 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;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków, 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;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:
  - powierzchnie tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
  - inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków.
- 5) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej zabudowaną budynkami, określoną w procentach;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danej działce budowlanej; to znaczy nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków na danym

terenie, zlokalizowanych na jednej działce budowlanej musi pełnić tę funkcję lub w przypadku zagospodarowania niekubaturowego wykorzystanie terenu musi być związane z tym przeznaczeniem;

- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem terenu i symbolem literowym przeznaczenia terenu;
- 9) **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;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej, która zgodnie z przepisami odrębnymi nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, w zakresie handlu, gastronomii, kultury fizycznej, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, usług bytowych, kultury i administracji, usług pocztowych, usług turystycznych, z wyłączeniem usług hotelarskich polegających na wynajmowaniu miejsc na ustawienie namiotów i przyczep samochodowych;
- 11) **usługach związanych z podstawową obsługą mieszkańców** – należy przez to rozumieć usługi: inne niż z zakresu handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej lub administracyjno-biurowe, których odbiorcą jest głównie ludność zamieszkująca tereny położone w sąsiedztwie prowadzonej usługi, spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego mieszkaniowego przeznaczenia terenu, nie wykazujące uciążliwości dla środowiska i zamieszkiwania ludności i nie wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych;
- 12) **budynku w zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć budynek, w zharmonizowanym zespole zabudowy dzięki ujednoczonej kolorystyce elewacji, pokrycia dachowego oraz stolarki, w którym jedna ze ścian zewnętrznych przylega do drugiego budynku o podobnych gabarytach, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 3.**

### **Ogólne zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu**

§ 6.1. W planie ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: **1.MN.**

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych z zakresu infrastruktury technicznej służącej dystrybucji na terenie objętym planem, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 7.1. Ustala się kształtowanie jakości wizualnej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w szczególności poprzez: ujednoczanie charakteru zabudowy, kolorystyki elewacji budynków, ujednoczenie kształtów i kolorystyki dachów.

2. Ustala się następujące zasady realizacji budynków na działkach budowlanych:

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

- 2) nowo lokalizowane budynki oraz rozbudowę, przebudowę i remont budynków, 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.

**§ 8. 1.** Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na zasadach określonych w §14 ust. 1.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku:

- 1) wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielania działki przeznaczonej pod drogę;
- 3) wydzielania działki w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych.

**§ 9. 1.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych, geometrię dachu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 10.** W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień i szkło;
- 2) nakaz stosowania na dachach, w przypadku dachów spadzistych o spadku głównych połaci dachowych powyżej 12°, pokryć dachowych takich jak: dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blacho dachówka, blacha płaska, w kolorze ceglastym lub odcieniach brązu, szarości.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 11. 1.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej i dróg oraz wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;
- 2) na całym obszarze objętym planem nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

2. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 12. 1.** Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych oraz powierzchni ziemi, poprzez:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do ziemi w granicach poszczególnych działek budowlanych, na zasadach określonych w §19 pkt 3, przy czym wprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi musi być prowadzone bez szkód dla gruntów sąsiednich;
- 2) zakaz wprowadzania do ziemi lub do wód: ścieków bytowych, ścieków komunalnych.

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

§ 13. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowo powstałej zabudowy poprzez zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska. Teren oznaczony jako 1.MN należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 14. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek: nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek - nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.

2. W obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 7.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: wyznacza się na rysunku planu: „strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu”, w granicach której dopuszcza się realizację budynków pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, w szczególności spełniania wymaganych warunków technicznych z zakresu prawa budowlanego, w tym właściwego bezpieczeństwa pożarowego.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, w tym powiązania z zewnętrznym układem drogowym, zapewnia droga publiczna znajdująca się poza granicami planu.

2. Dostęp do drogi publicznej dla nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować z drogi publicznej – ul. Leśnej.

3. Minimalna szerokość nowo wydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 6 m.

4. Drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

5. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnym bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego.

§ 17. 1. 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) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny lub lokal użytkowy w budynku;
- 2) dla zabudowy usługowej uzupełniającej zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

2. Nakazuje się realizowanie miejsc do parkowania w garażu lub na parkingach na powierzchni terenu w granicach działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg wewnętrznych oraz pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się docelowo zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, dopuszcza się przebudowę tych urządzeń z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 19.** Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się docelowe zaopatrzenie obiektów budowlanych w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b, d i e,
  - b) do czasu podłączenia obiektów budowlanych do miejskiej sieci wodociągowej dopuszcza się wykorzystywanie indywidualnych lub lokalnych ujęć wody,
  - c) ustala się średnicę przewodów sieci wodociągowej, z wyjątkiem przyłączy, nie mniejszą niż 40 mm,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych do celów przeciwpożarowych,
  - e) zakazuje się budowy nowych indywidualnych ujęć wód podziemnych z wyjątkiem ujęć, o których mowa w lit. d, ujęć na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych oraz ujęć indywidualnych w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) ustala się docelowe odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu podłączenia zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - c) ustala się średnicę grawitacyjnych przewodów sieci kanalizacyjnej nie mniejszą niż 100 mm oraz średnicę tłocznych przewodów sieci kanalizacyjnej nie mniejszą niż 50 mm, z wyjątkiem przyłączy, umożliwiającą odprowadzenie ścieków bytowych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki,
  - d) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków.
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
  - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nowo realizowanej zabudowy lub nowo zagospodarowanego terenu w pierwszej kolejności w miejscu ich powstawania poprzez odprowadzanie do ziemi na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
  - c) w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą podziemną lub braku możliwości gruntowo-wodnych odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do ziemi za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwadniania dopuszcza się ich odprowadzanie do powierzchniowych cieków wodnych lub sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) dopuszcza się gromadzenie i odprowadzanie nadmiaru wód opadowych lub roztopowych na terenie objętym planem, w szczególności za pomocą zbiorników wodnych, zamkniętych lub otwartych zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych, niecek infiltracyjnych, dołów chłonnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących paliwa płynne, urządzenia kogeneracyjne, odnawialne źródła energii, wykorzystujących energię słońca, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrywanie obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie paliwa gazowego z sieci gazowej jako podstawowego w urządzeniach kogeneracyjnych,
  - c) zakazuje zasilania budynków paliwem gazowym przechowywanym na terenie nieruchomości w zbiornikach w ciekłym stanie skupienia,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie gazu propan/butan ze zbiorników niewbudowanych na potrzeby obiektów tymczasowych,
  - e) ustala się średnicę przewodów sieci gazowej, z wyjątkiem przyłączy, na nie mniejszą niż 32 mm;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub nowo realizowanej sieci elektroenergetycznej lub urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, wykorzystujących energię słońca, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących nadziemnych linii elektroenergetycznych, a także ich modernizację i rozbudowę, w szczególności o nowe przyłącza, przy zastosowaniu przewodów izolowanych, przy czym dopuszcza się również ich przebudowę na linie kablowe,
  - c) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych w nowych lokalizacjach jako kablowych;
- 7) w zakresie dostępu do sieci teletechnicznych i teleinformatycznych, w tym szerokopasmowych:
- a) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w systemie przewodowym i bezprzewodowym,
  - b) dopuszcza się budowę nowych urządzeń telekomunikacyjnych, w szczególności: szerokopasmowych sieci teleinformatycznych, linii i sieci radiowych wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska oraz telekomunikacji,
  - c) ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych, teleinformatycznych i przyłączy telekomunikacyjnych i teleinformatycznych do budynków w formie kablowej.

§ 20. 1. Ustala się gospodarowanie odpadami na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

3. Na całym obszarze planu dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

## **Rozdział 10.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 21. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji.

## **Rozdział 11.**

### **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 22. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu - 20%.

**DZIAŁ III.  
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE  
Rozdział 12.**

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem 1.MN**

§ 23. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
- b) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe oraz związane z podstawową obsługą mieszkańców,
- c) miejsca do parkowania,
- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – z uwzględnieniem §7, przy czym:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9, w tym części nadziemnej 0,6,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży – 5 m,
  - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2, przy czym dla zabudowy garażowej – 1,
  - g) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°, dachy wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z §14;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
  - a) realizacja miejsc parkingowych dla samochodów zgodnie z §17,
  - b) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazd z istniejącej drogi gminnej - ulicy Leśnej znajdującej się poza planem;
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §18 i §19;
- 5) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z §21;
- 6) wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu zgodnie z §22.

**DZIAŁ IV.  
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Szepietowa.

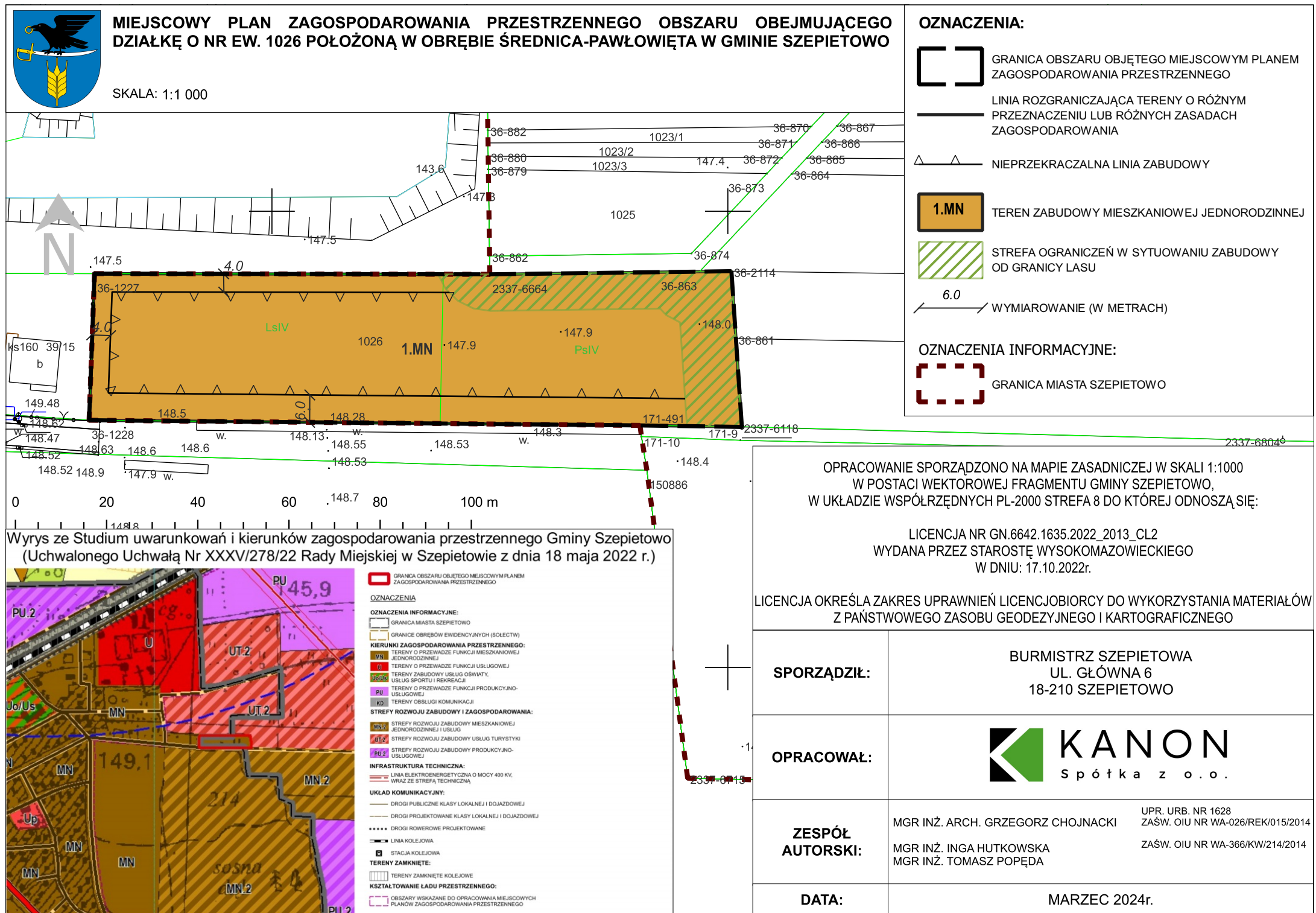
§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego oraz wymaga publikacji na stronie Urzędu Miejskiego w Szepietowie.



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

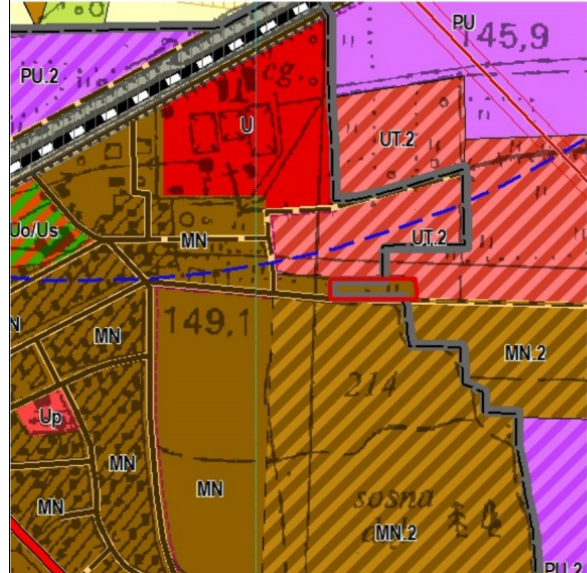
Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Grzegorz Żochowski**



- OZNACZENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - 1.MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - STREFA OGRANICZEŃ W SYTUOWANIU ZABUDOWY OD GRANICY LASU
  - 6.0 WYMIAROWANIE (W METRACH)
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- GRANICA MIASTA SZEPIETOWO

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szepletowo (Uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/278/22 Rady Miejskiej w Szepletowie z dnia 18 maja 2022 r.)



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- GRANICA MIASTA SZEPIETOWO
  - GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH (SOŁECTW)
- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:**
- TERENY O PRZEWAĐE FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - TERENY O PRZEWAĐE FUNKCJI USŁUGOWEJ
  - TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY, USŁUG SPORTU I REKREACJI
  - TERENY O PRZEWAĐE FUNKCJI PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
  - TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- STREFY ROZWOJU ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA:**
- STREFA ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
  - STREFA ROZWOJU ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI
  - STREFA ROZWOJU ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:**
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA O MOCY 400 KV, WRAZ ZE STREFĄ TECHNICZNĄ
- UKŁAD KOMUNIKACYJNY:**
- DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ I DOJAZDOWEJ
  - DROGI PROJEKTOWANE KLASY LOKALNEJ I DOJAZDOWEJ
  - DROGI ROWEROWE PROJEKTOWANE
  - LINIA KOLEJOWA
  - STACJA KOLEJOWA
- TERENY ZAMKNIĘTE:**
- TERENY ZAMKNIĘTE KOLEJOWE
- KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO:**
- OBSZARY WSKAZANE DO OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OPRACOWANIE SPORZĄDZONO NA MAPIE ZASADNICZEJ W SKALI 1:1000  
 W POSTACI WEKTOROWEJ FRAGMENTU GMINY SZEPIETOWO,  
 W UKŁADZIE WSPÓLRZĘDNYCH PL-2000 STREFA 8 DO KTÓREJ ODNOSZĄ SIĘ:  
 LICENCJA NR GN.6642.1635.2022\_2013\_CL2  
 WYDANA PRZEZ STAROSTĘ WYSOKOMAZOWIECKIEGO  
 W DNIU: 17.10.2022r.

LICENCJA OKREŚLA ZAKRES UPRAWNIEŃ LICENCJOBIORCY DO WYKORZYSTANIA MATERIAŁÓW Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

<b>SPORZĄDZIŁ:</b>	BURMISTRZ SZEPIETOWA UL. GŁÓWNA 6 18-210 SZEPIETOWO
<b>OPRACOWAŁ:</b>	<b>KANON</b> Spółka z o.o.
<b>ZESPÓŁ AUTORSKI:</b>	MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI      UPR. URB. NR 1628 MGR INŻ. INGA HUTKOWSKA              ZAŚW. OIU NR WA-026/REK/015/2014 MGR INŻ. TOMASZ POPEDA              ZAŚW. OIU NR WA-366/KW/214/2014
<b>DATA:</b>	MARZEC 2024r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/383/24  
Rady Miejskiej w Szepietowie  
z dnia 21 marca 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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:

Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych.

Źródłem finansowania zadań będą:

- 1) dochody własne,
- 2) środki zewnętrzne,
- 3) środki pozyskane z funduszu Unii Europejskiej.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Szepietowie

Grzegorz Żochowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/383/24  
Rady Miejskiej w Szepietowie  
z dnia 21 marca 2024 r.

### **DANE PRZESTRZENNE**

Rada Miejska w Szepietowie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

[Zalacznik3.xml](#)

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Szepietowie

Grzegorz Żochowski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/383/24

Rady Miejskiej w Szepietowie

z dnia 21 marca 2024 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę o nr ew. 1026 położoną w obrębie Średnica-Pawłowięta w gminie Szepietowo sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXXII/251/22 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 15 lutego 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę o nr ew. 1026 położoną w obrębie Średnica-Pawłowięta 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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.). 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. 2023 r. poz. 977, 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 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r., poz. 2404). 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 miasta Szepietowo. Zapisy planu pozwolą na zapewnienie odpowiedniej ochrony walorów przyrodniczych, 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 stanowią częściowo grunty leśne oraz rolne. 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, wnioskowanym przez właściciela działki jest stworzenie warunków do realizacji i rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Teren objęty planem obsługiwany jest z drogi publicznej – ul. Leśnej.

Zgodnie ze wskazaniem tego dokumentu planistycznego teren objęty planem miejscowym został przeznaczony pod funkcje mieszkaniowe.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) 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 obszaru obejmującego działkę o nr ew. 1026 położoną w obrębie Średnica-Pawłowięta 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. 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), a w szczególności z:

1) *wymaganiami ład 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 ład przestrzennego zgodnie 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 ład 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 sporządzonym planie wskazano „strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu”, w granicach której dopuszcza się realizację budynków pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, w szczególności spełniania wymaganych warunków technicznych z zakresu prawa budowlanego, w tym właściwego bezpieczeństwa pożarowego,

d) 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 realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej i dróg oraz wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;

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* wymagania są uwzględnione. Marszałek Województwa Podlaskiego pismem DGN-III.7151.6.2023 z dnia 25 kwietnia 2023 r. (data wpływu 28.04.2023 r.) wyraził tę zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, które znalazły się w granicach

przedmiotowego planu. Tym samym zaistniała możliwość kontynuowania przedmiotowej procedury planistycznej.

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 miasta Szepietowo oraz bezpośrednia lokalizacja przy drodze gminnej. Plan umożliwi rozwój społeczno-ekonomiczny w strefie podmiejskiej poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i infrastruktury towarzyszącej. Ustalone przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania przyczynią się do optymalnego wykorzystania zasobów przestrzennych terenu;

7) *prawem własności*, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu w oparciu o wnioski właściciela terenu;

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 terenie;

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 31 października 2022 r., można było składać w terminie 30 dni od daty obwieszczenia.

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 30.01.2024 r. do 20.02.2024 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 w dniu 12.02.2024 r.. Do wyłożonego projektu planu zapewniono możliwość składania uwag do dnia 05.03.2024 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę o nr ew. 1026 położona w obrębie Średnica-Pawłowięta 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 stanowią 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 brano pod uwagę interes publiczny, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników.

Teren objęty planem przeznaczony został do realizacji funkcji mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą uwzględniając 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.

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”.

## **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 mieszkaniowe 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. 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 2024 r., poz. 54), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę o nr ew. 1026 położoną w obrębie Średnica-Pawłowięta 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).**

**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 obszaru obejmującego działkę o nr ew. 1026 położoną w obrębie Średnica-Pawłówek w gminie Szepietowo po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**