

Projekt

z dnia 17 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ

Robert Lucjan Wyszyński

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SZEPIETOWIE**

z dnia 23 maja 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działki o nr ew.: 77, 78 i 79 położone w obrębie Włosty - Olszanka w gminie Szepietowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), Rada Miejska w Szepietowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działki o nr ew.: 77, 78 i 79 położone w obrębie Włosty – Olszanka w gminie Szepietowo.

§ 2. Granice obszaru objętego projektem planu określa załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3. Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szepietowa.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Henryk Stypulkowski

AKCJA
SEKRETARZ GMINY

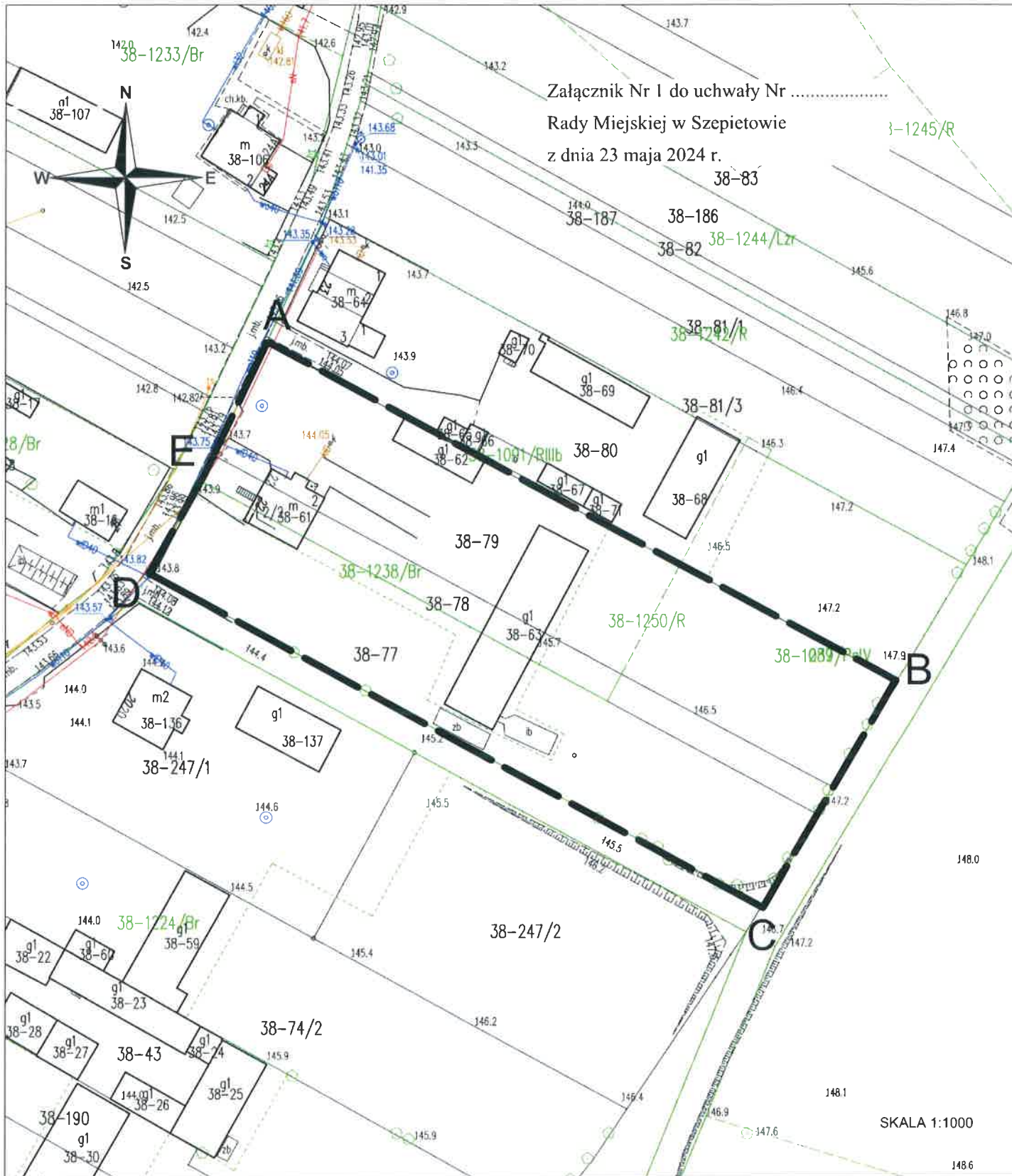
M. Pabla

Marzena Pabich

11.05.2024

KIEROWNIK
Referatu Inwestycji
i Mienia Komunalnego
mgr Grzegorz Godlewski

Kamil Modusiewicz



OZNACZENIA

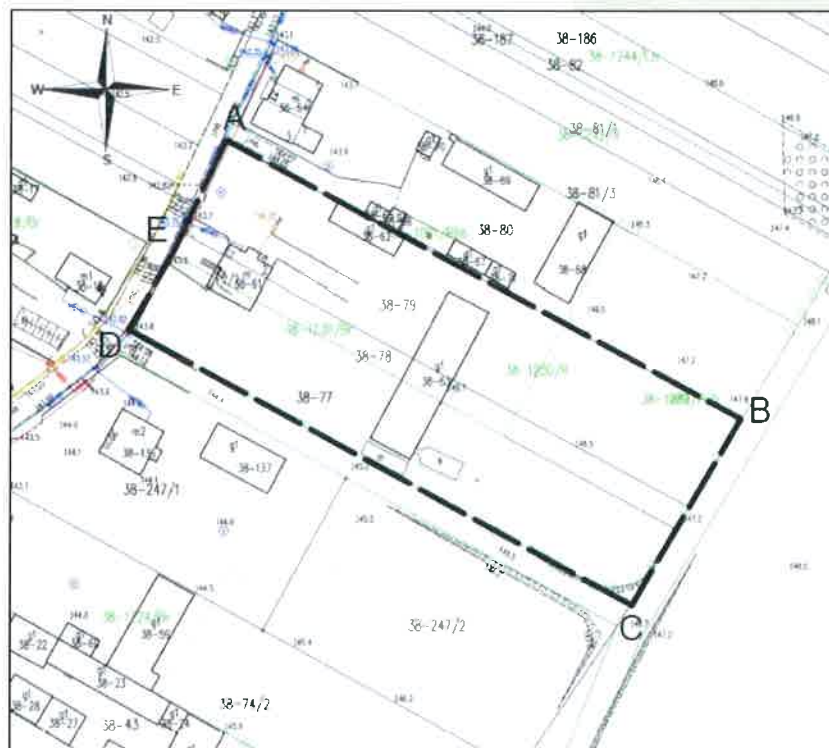
	A-B-C-D-E-A TYTUŁ OPRACOWANIA MIEJSCOWOŚĆ I DATA SPORZĄDZENIA	GRANICA OBSZARU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W SZEPIETOWIE W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI O NR EW.: 77, 78 I 79 POŁOŻONE W OBRĘBIE WŁOSTY - OLSZANKA W GMINIE SZEPIETOWO SZEPIETOWO, MAJ 2024 R.
--	--	---

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Szepietowie
z dnia 23 maja 2024 r.



BURMISTRZ SZEPIETOWA

ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI O NR EW.: 77, 78, I 79 POŁOŻONE W OBRĘBIE WŁOSTY – OLSZANKA W GMINIE SZEPIETOWO



maj, 2024 r.

Sporządził: Kamil Mioduszewski, Urząd Miejski w Szepietowie

Spis treści

1. Podstawa prawna sporządzenia analizy.....	3
2. Położenie obszaru opracowania	3
3. Stan planistyczny	4
4. Stan zainwestowania obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego uwarunkowania przyrodnicze	5
5. Struktura gruntów	6
6. Granice analizowanego obszaru	7
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru	8
8. Analiza sąsiedztwa obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	9
9. Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru	12
10. Główne założenia i cele sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	12
11. Informacje o materiałach geodezyjnych niezbędnych do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	13
12. Niezbędny zakres prac planistycznych.....	13
13. Podsumowanie	14

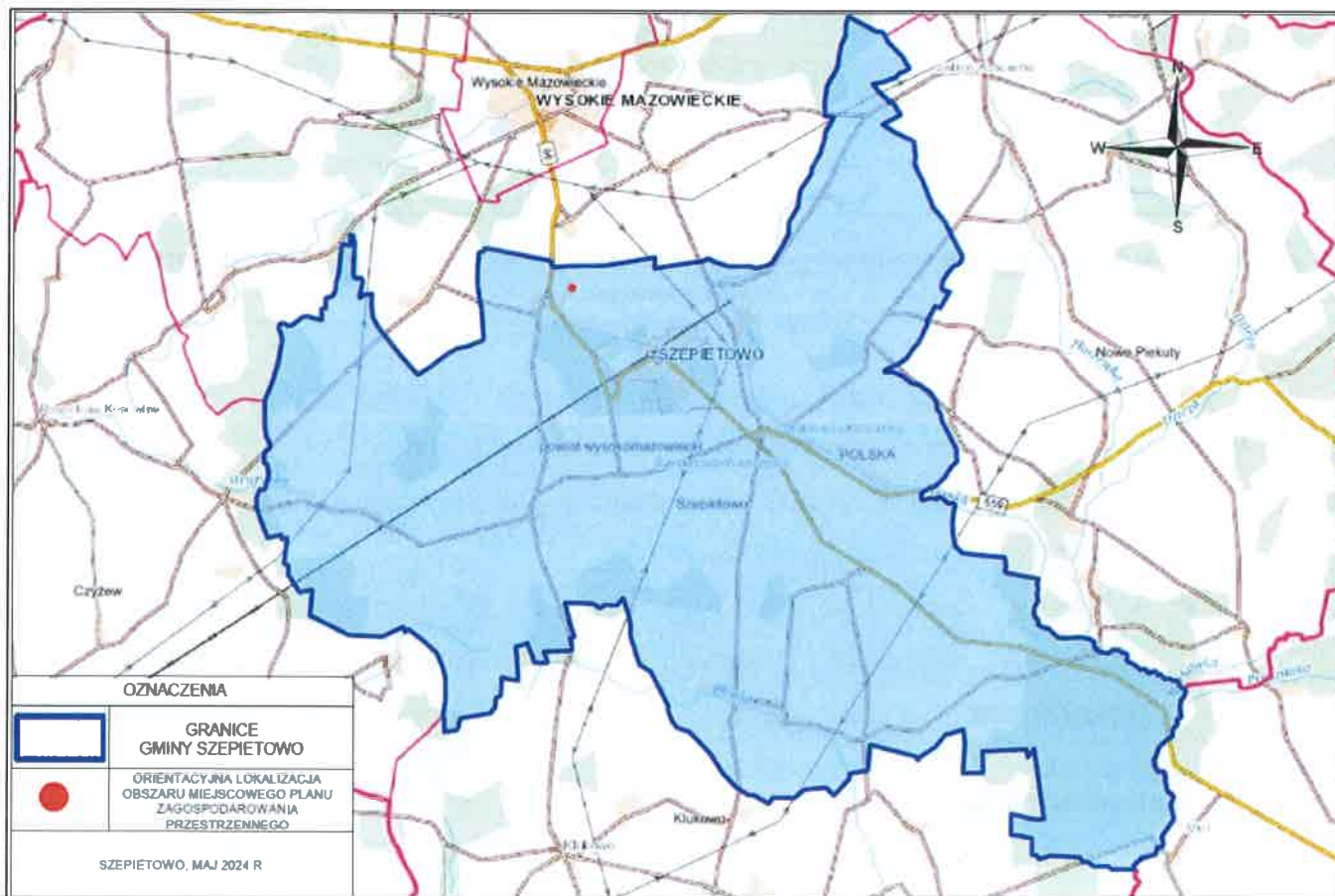
1. Podstawa prawna sporządzenia analizy

Podstawę prawną sporządzenia niniejszej analizy stanowi art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej *ustawą* w brzmieniu [cyt.]: „*Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1 [dop. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego] wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych*”.

2. Położenie obszaru opracowania

Obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w północnej części gminy Szebietowo (Rysunek 1).

Obejmuje on działki o numerach ewidencyjnych: 77, 78 i 79 z obrębu Włosty – Olszanka, których łączna powierzchnia wynosi 0,7093 ha (Rysunek 2).



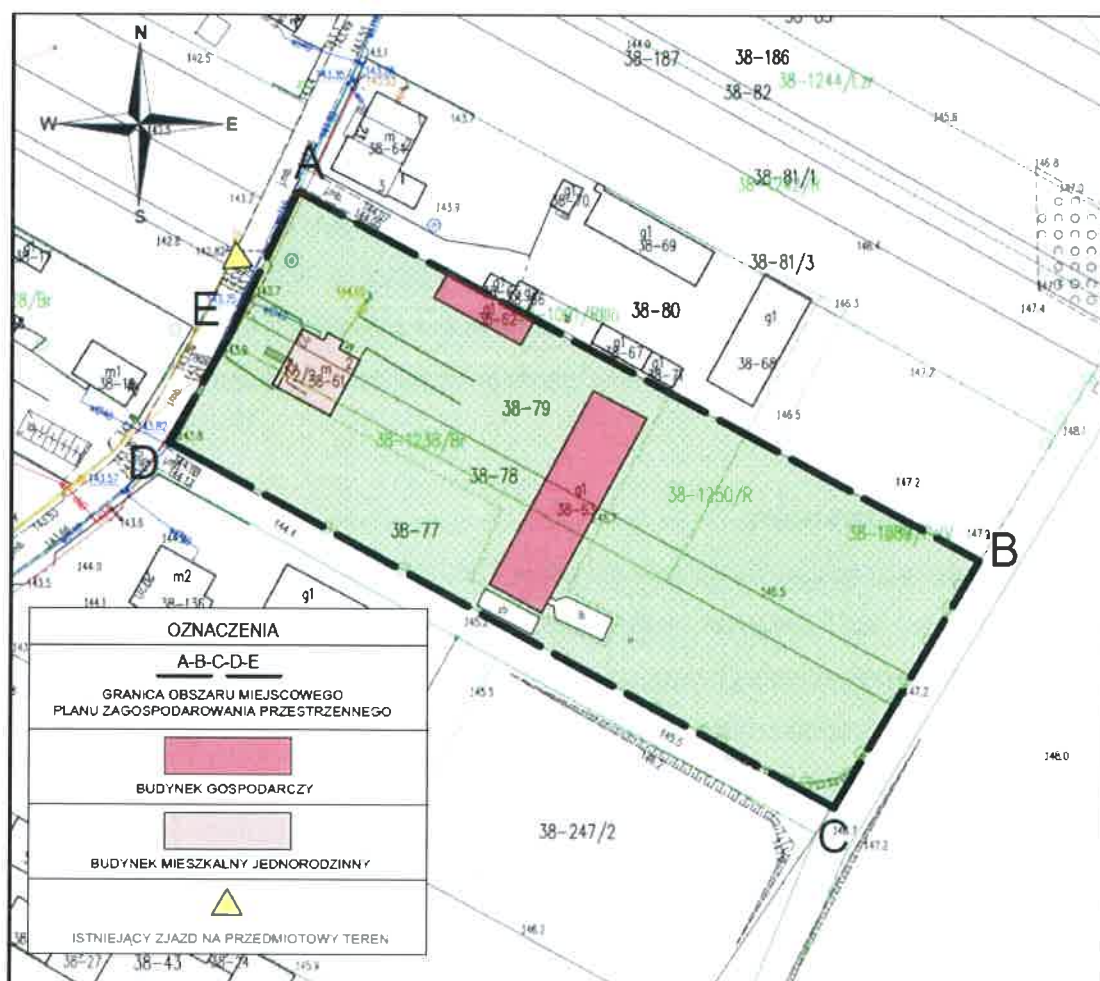
Rysunek 1. Położenie obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tle gminy Szebietowo

Źródło: Opracowanie własne

Teren obejmujący działki o nr ew.: 77, 78 i 79 z obrębu Włosty – Olszanka w gminie Szepietowo nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

4. Stan zainwestowania obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego uwarunkowania przyrodnicze

Aktualnie obszar wskazany do opracowania planu miejscowego zabudowany jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi (Rysunek 3). Przedmiotowy teren posiada dostęp do sieci wodociągowej, energetycznej i telekomunikacyjnej oraz urządzony zjazd z drogi publicznej gminnej (działka o nr ew. 158, obręb Włosty – Olszanka). Odznacza się regularnym kształtem, zbliżonym do prostokąta.



Rysunek 3. Stan zainwestowania przedmiotowego obszaru

Źródło: Opracowanie własne

Orientacyjne parametry dotyczące zagospodarowania terenu przewidzianego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela. Orientacyjne parametry dotyczące zagospodarowania terenu przewidzianego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Parametr	Powierzchnia [m ²]	Udział [%]
1.	Powierzchnia zabudowy	około 400,0	5,6
2.	Powierzchnia biologicznie czynna	około 6493,0	91,6
3.	Powierzchnia przekształcona*	około 200,0	2,8
SUMA		7093,0	100

* nie uwzględnia powierzchni zabudowy

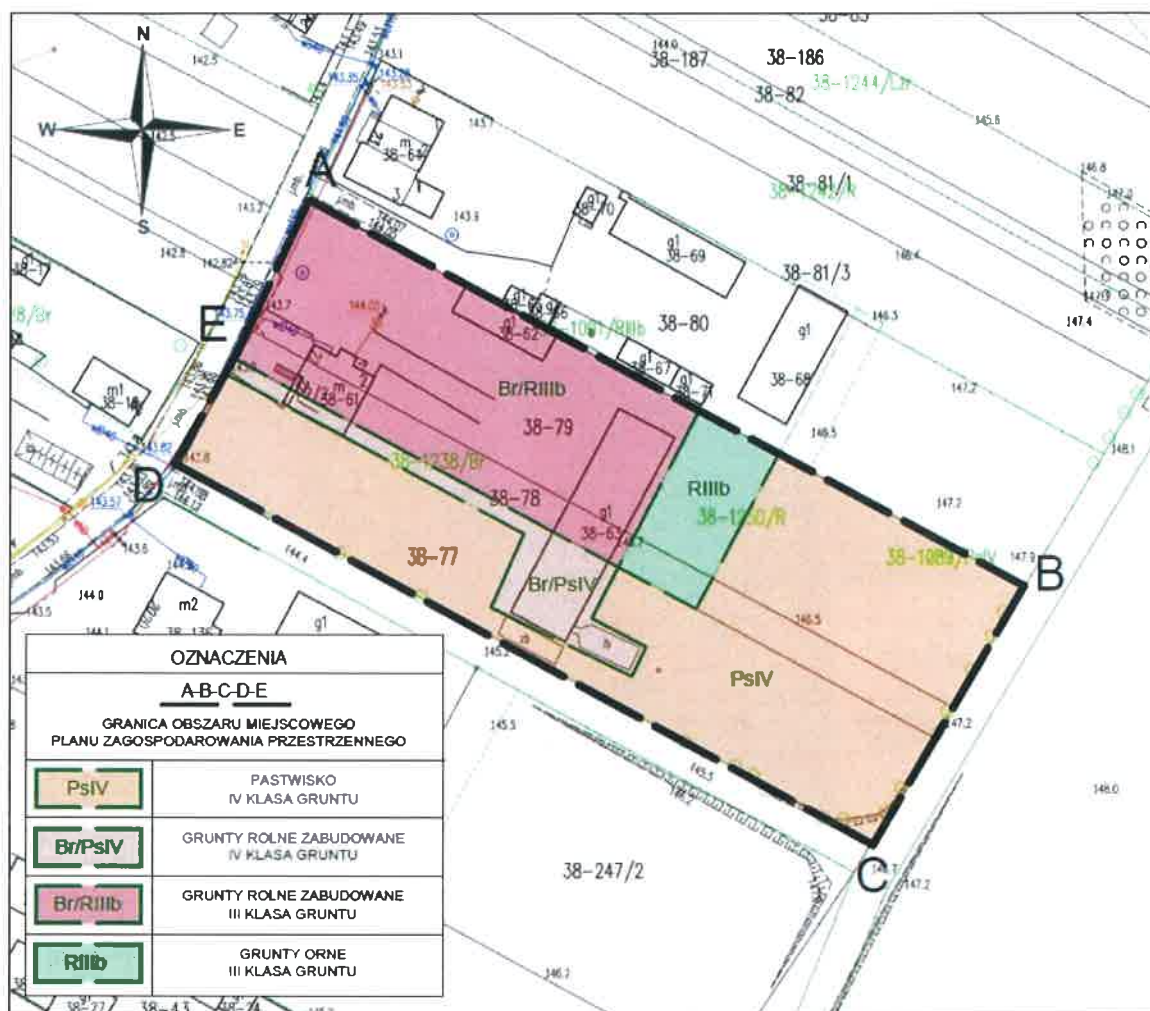
Na przedmiotowym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary ani obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. Teren nie odznacza się wysokimi walorami przyrodniczymi oraz nie graniczy z obszarami Natura 2000. W jego granicach nie występują chronione formy rzeźby terenu. Analizowany teren nie jest położony na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarach osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze wskazanym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brak jest obiektów objętych prawnymi formami ochrony, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.) oraz zabytków wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

5. Struktura gruntów

Na podstawie analizy danych zawartych w Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków stwierdzono, że na obszarze wskazanym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują użytki rolne - pastwiska trwałe oraz grunty orne, a także grunty rolne zabudowane (Rysunek 4). **Około 40% powierzchni przedmiotowego obszaru stanowią grunty klasy III.**

Stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82) **przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.** Zgodnie zaś z art. 7 ust. 1 powyższej ustawy **zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze wymagająca zgody, o której mowa powyżej dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.**



Rysunek 4. Struktura gruntów obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne

6. Granice analizowanego obszaru

Uznano za zasadne ukazanie powiązań funkcjonalno – przestrzennych obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z jego najbliższym otoczeniem. W tym celu wyznaczono teren podlegający analizie (Rysunek 5).

Analizowany obszar obejmuje zwarte tereny zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej miejscowości Włosty – Olszanka oraz przylegające do nich tereny gruntów rolnych i leśnych. Jego granice od strony południowej (częściowo), zachodniej oraz wschodniej (poza analizowanym obszarem) przebiegają wzdłuż dróg publicznych: krajowej (działka o nr ew. 95/2, obręb Włosty – Olszanka) oraz gminnych (działki o nr ew.: 158 i 159, obręb Włosty – Olszanka).



Rysunek 5. Granice analizowanego obszaru

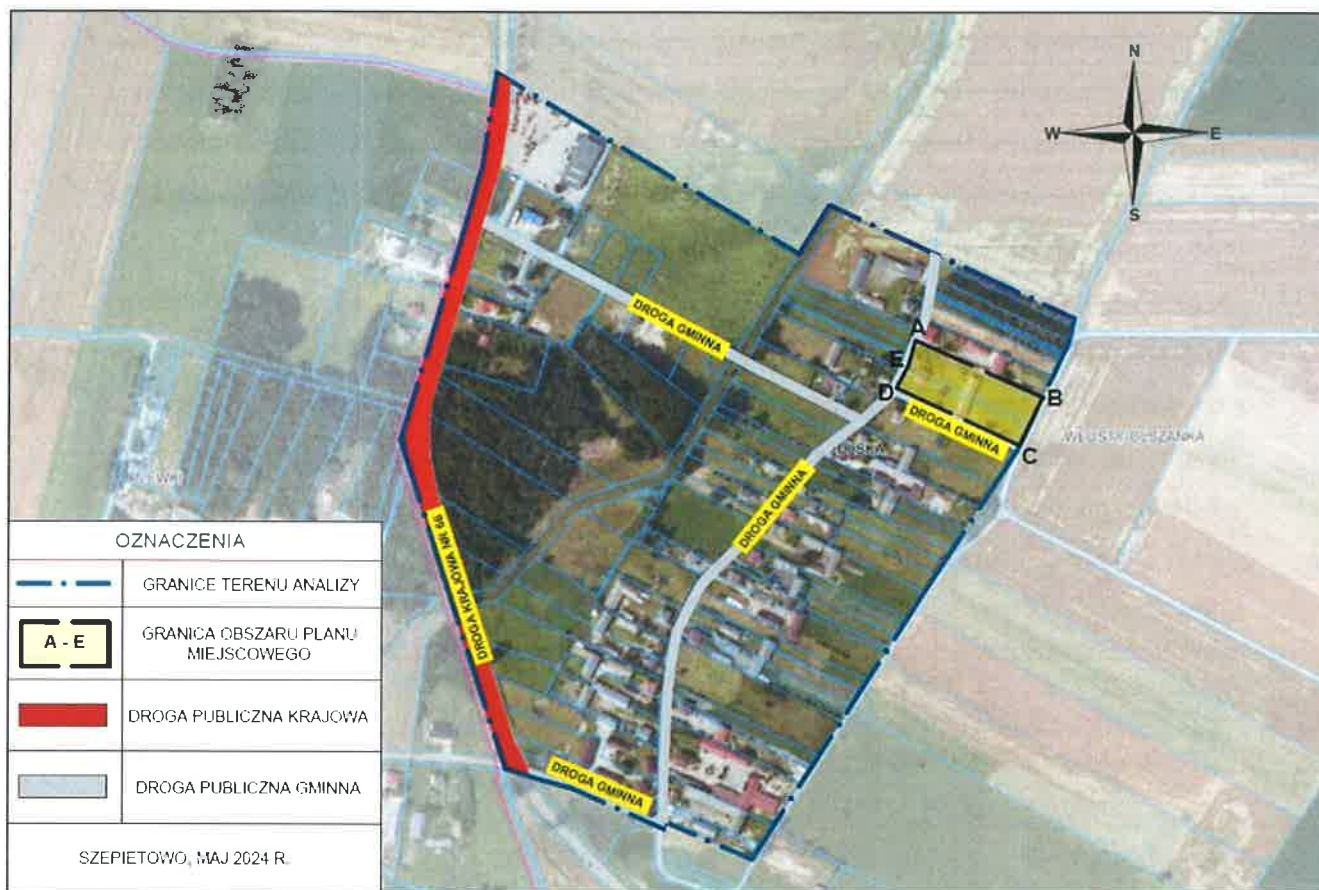
Źródło: Opracowanie własne

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Obsługę komunikacyjną analizowanego obszaru zapewniają:

- droga krajowa Nr 66 przebiegająca przez zachodnią część obszaru poddawanego analizie (działka nr ew. 95/2, obręb Włosty – Olszanka),
- drogi publiczne gminne (działki o nr ew.: 158 i 159, obręb Włosty – Olszanka) prowadzące przez południowy, północny oraz wschodni fragment analizowanego terenu.

Nieruchomości zabudowane posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych.



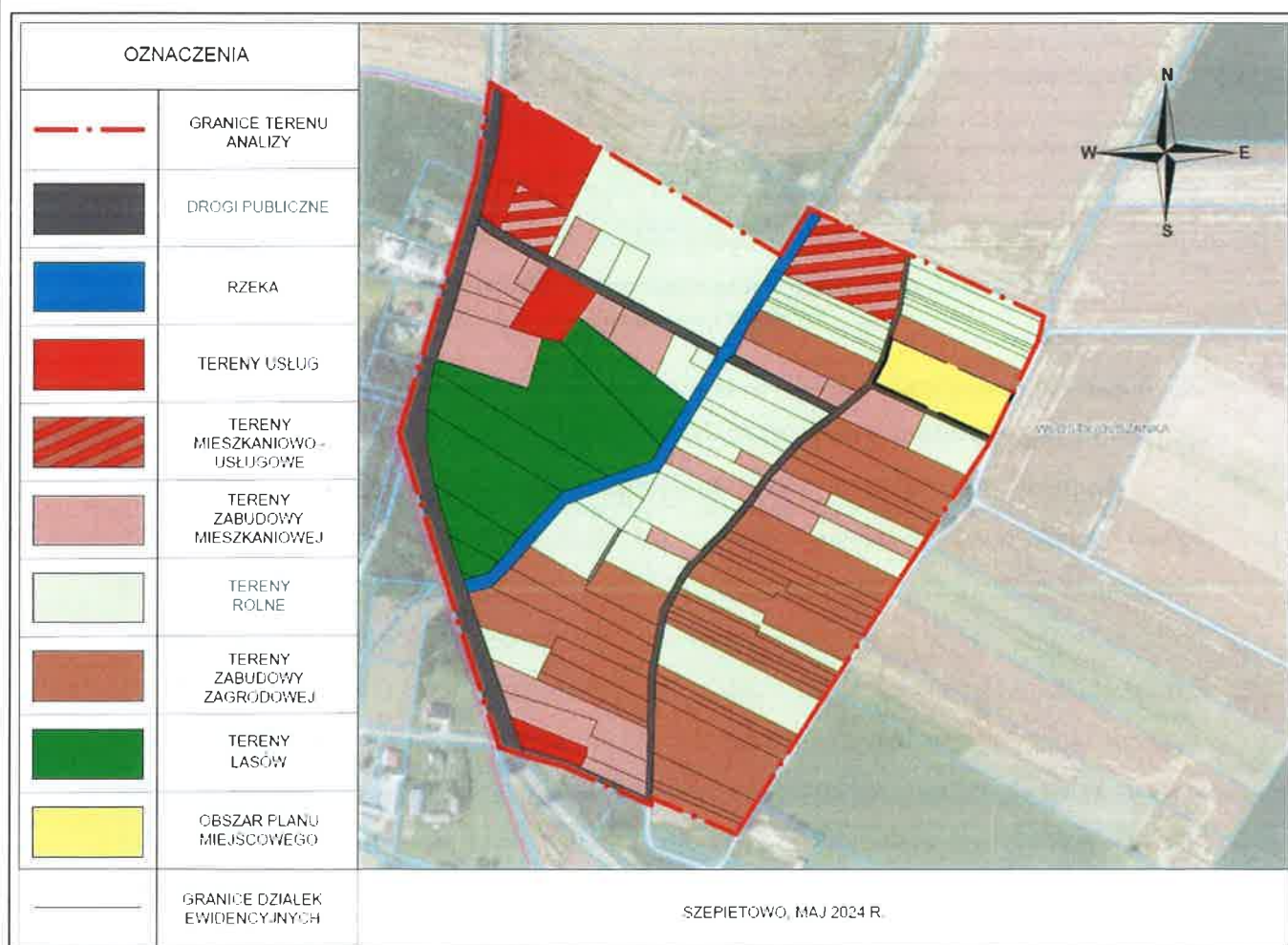
Rysunek 6. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Źródło: Opracowanie własne

8. Analiza sąsiedztwa obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar charakteryzuje się wielofunkcyjną zabudową. Tereny zabudowane występują głównie we wschodniej jego części (Rysunek 7). Dominuje zabudowa zagrodowa. Cechą charakterystyczną analizowanego obszaru jest struktura siedlisk - składają się one przeważnie z kilku stosunkowo wąskich i długich działek. Bardzo zbliżony jest sposób w jaki zostały one zagospodarowane i zabudowane. Od strony drogi zlokalizowane są budynki mieszkalne. Są to obiekty dwu- lub trzykondygnacyjne, których kalenice usytuowane zostały równolegle do drogi. W głębi siedlisk znajdują się budynki gospodarcze oraz inwentarskie. W sposobie zagospodarowania siedlisk można wyróżnić, więc dwie strefy: mieszkalną, której towarzyszy zieleni urządzona (ogródki i rabaty) oraz gospodarczo – inwentarską. Za zabudowaniami rozciągają się pola uprawne. Należy zauważyć, iż elementem lokalnego ładu przestrzennego jest lokalizowanie zabudowy na granicy z działką sąsiednią lub w zbliżeniu do tej granicy.

Zabudowę zagrodową uzupełniają: zabudowa mieszkaniowa oraz tereny rolne. Na przedmiotowym obszarze występują punktowo tereny usługowe i mieszkaniowo - usługowe. Charakter usług jest bardzo zróżnicowany. W północnej części analizowanego obszaru, w sąsiedztwie drogi krajowej mieści się salon sprzedaży maszyn i urządzeń rolniczych oraz środków produkcji rolnej i materiału siewnego (działka nr ew. 171/1, obręb Włosty – Olszanka). Do obszaru, o którym mowa powyżej przylega teren mieszkaniowo – usługowy (działka o nr ew. 172/2, obręb Włosty – Olszanka) w granicach, którego znajduje się warsztat naprawy samochodów osobowych, ciągników i maszyn rolniczych. Ponadto w północnej części obszaru poddawanego analizie usytuowana jest strzelnica sportowa, zaś na południu centrum ogrodnicze. Występują także tereny usług związanych z rekreacją (staw, plac zabaw oraz altana rekreacyjna). Analizowany obszar uzupełniają tereny leśne.



Rysunek 7. Analiza sąsiedztwa obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne

Na obszarze poddawany analizie jedynie działki o nr ew.: 172/1 i 172/2 z obrębu Włosty – Olszanka objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Plan został przyjęty Uchwałą Nr IX/65/03 Rady Gminy Szepietowo z dnia 29 października 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Włosty – Olszanka i Dąbrowa – Wilki (Rysunek 8).



Rysunek 8. **Teren objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony w granicach analizowanego obszaru**

Źródło: Opracowanie własne

Analizowany obszar położony jest w strefie ochronnej terenu zamkniętego ustanowionej na działce o nr ew. 68 z obrębu Plewki w gminie Szepietowo, wyznaczonej na podstawie decyzji Ministra Obrony Narodowej. Strefa ta, obejmuje m.in. obszar o promieniu 3000 m od obiektu technicznego zlokalizowanego na powyższej działce w granicach, którego występują ograniczenia wznoszenia masztów telekomunikacyjnych lub radiostacji, wież, kominów, elektrowni wiatrowych, nowych linii wysokiego napięcia itp., których wysokość lub

oddziaływanie może ograniczyć możliwość funkcjonowania obiektu technicznego o znaczeniu obronnym oraz budowy obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości powyżej rzędnej 153,7 m n.p.m. określonej zgodnie z wykresem dopuszczalnej wysokości zabudowy i tabelą maksymalnych dopuszczalnych wysokości zabudowy zawartych w decyzji, o której mowa powyżej.

9. Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru

W dniu 10 kwietnia 2024 r. do Urzędu Miejskiego w Szepietowie wpłynął wniosek właścicielki działek nr ew.: 77, 78 i 79 położonych w obrębie Włosty – Olszanka w gminie Szepietowo dotyczący sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyżej wymienionych działek. Do dnia, o którym mowa powyżej nie złożono wniosków dotyczących sporządzenia planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru.

10. Główne założenia i cele sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Do głównych założeń i celów sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczyć można:

1. stworzenie warunków rozwoju dla nowych atrakcyjnych jakościowo form zabudowy;
2. wyznaczenie zasad dopuszczalnej ingerencji w zastaną strukturę funkcjonalno – przestrzenną miejscowości Włosty – Olszanka celem harmonijnego wkomponowania nowych form zabudowy w istniejącą strukturę przestrzenną. Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie na tym terenie realizacji zamierzeń inwestycyjnych w sposób uporządkowany i zgody z obowiązującymi przepisami;
3. zapisy planu miejscowego pozwolą na zapewnienie odpowiedniej ochrony walorów przyrodniczych, zarówno w granicach obszaru wskazanego do sporządzenia planu, jak i w jego sąsiedztwie;
4. dopuszczenie nowych, niekolidujących z otoczeniem funkcji terenowych umożliwi wielokierunkowy rozwój analizowanego obszaru. Działania te, stanowiąc będą odpowiedź na faktyczne oczekiwanie zainteresowanych stron a ich planowanie odbywać się będzie przy zachowaniu i poszanowaniu interesu publicznego oraz osób trzecich. Należy wskazać, iż na obszarze miejscowości Włosty – Olszanka wyraźny jest ruch inwestycyjny związany z realizacją budownictwa mieszkaniowego.

11. Informacje o materiałach geodezyjnych niezbędnych do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy [cyt.]: „*Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadku planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.*”

Burmistrz Szepietowa w toku procedury związanej ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpi z wnioskiem o wydanie odpowiedniej kopii mapy zasadniczej do Starosty Wysokomazowieckiego odpowiedzialnego za prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

12. Niezbędny zakres prac planistycznych

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga realizacji poniższych czynności:

1. zebrania materiałów wejściowych;
2. opracowania projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
3. uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu miejscowego;
4. wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu (w tym przeprowadzenia publicznej dyskusji nad przyjętymi w nim rozwiązaniami);
5. rozpatrzenia ewentualnych uwag do projektu planu miejscowego;
6. przygotowania projektu planu miejscowego do uchwalenia;
7. skierowania projektu planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miejską w Szepietowie;

Należy zaznaczyć, iż z uwagi na występowania gruntów rolnych klasy III w granicach obszaru przewidzianego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagane będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.

13. Podsumowanie

W związku z ustawowym obowiązkiem przeprowadzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu zagospodarowania oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych, poprzedzającej podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, Burmistrz Szepietowa przygotował stosowne materiały.

W niniejszym opracowaniu przeanalizowano zagadnienia dotyczące stanu istniejącego oraz określono cele przyszłego planu miejscowego.

Sporządzona analiza uwarunkowań planistycznych wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działki o nr ew.: 77, 78 i 79 z obrębu Włosty – Olszanka w gminie Szepietowo.

Podstawowym zadaniem planu będzie ustalenie: granic dopuszczalnych działań inwestycyjnych, warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu opartych na precyzyjnie określonych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy.

Za zasadne uznaje się podjęcie procedury prowadzącej do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru z uwagi na przewidywany rezultat jakim będzie stworzenie prawnych warunków i zasad zagospodarowania przestrzeni, które wpisywać się będą w układ przestrzenny miejscowości Włosty - Olszanka.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu jego zagospodarowania i korzystania zostanie wzięty pod uwagę interes publiczny, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników.

Na aktualnym etapie postępowania ocena skutków ekonomicznych działań planistycznych jest trudna do skonkretyzowania. W trakcie prowadzonej procedury zostanie opracowana prognoza skutków finansowych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

UZASADNIENIE

Dla umożliwienia realizacji wytycznych polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szepietowo przyjętym uchwałą Nr XXXV/278/22 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 18 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szepietowo*”, zachodzi konieczność sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 10 kwietnia 2024 r. do Urzędu Miejskiego w Szepietowie wpłynął wniosek właścicielki działek nr ew.: 77, 78 i 79 położonych w obrębie Włosty – Olszanka w gminie Szepietowo dotyczący sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyżej wymienionych działek. Do dnia, o którym mowa powyżej nie złożono wniosków dotyczących sporządzenia planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru.

Stosownie do art. 14 ust. 5 obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej *ustawą* nałożono na burmistrza obowiązek wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych. Z przeprowadzonej analizy wynika, że podjęcie prac nad niniejszym planem umożliwi stworzenie prawnych warunków i zasad zagospodarowania przestrzeni, które wpisywać się będą w układ przestrzenny miejscowości Włosty - Olszanka. Podstawowym zadaniem planu będzie ustalenie: granic dopuszczalnych działań inwestycyjnych, warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu opartych na precyzyjnie określonych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony zgodnie z przepisami art. 17 *ustawy*. Uwzględnić będzie wymogi określone w art. 15 ust. 2 *ustawy* oraz w przepisach odrębnych.

