

**UCHWAŁA NR XXXIII/240/18  
RADY MIEJSKIEJ W SZEPIETOWIE**

z dnia 19 kwietnia 2018 r.

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

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

**Rozdział 1.**

**Zakres i zasady obowiązywania planu**

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

**§ 2. 1.** Plan obejmuje następujący obszar:

- 1) działki o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 z obrębu Szebietowo;
- 2) działki o numerach ewidencyjnych 41, 4/1 z obrębu Szebietowo-Wawrzyńce ODR.

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

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

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

**§ 3. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do

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

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

2. W niniejszej uchwale nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują w granicach obszaru objętego planem;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wskazane w studium.

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

- 1) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce do parkowania urządzone w poziomie terenu, w tym na podjazdach do garaży oraz stanowiska w garażach, które należy realizować na terenie danej działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - w przypadku linii zabudowy wzdłuż drogi krajowej, ulicą Główną zlokalizowaną poza obszarem planu, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; pomiędzy tymi liniami zabudowy a ulicą Główną zlokalizowaną poza obszarem planu, mogą być realizowane wyłącznie obiekty budowlane takie jak obiekty liniowe i sieci techniczne, ogrodzenia, obiekty małej architektury nie wymagające fundamentów, miejsca parkingowe, dojścia i dojazdy do budynków;
  - w przypadku pozostałych linii zabudowy, wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; w tych przypadkach nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą takich części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść, tarasy na gruncie, o ile nie wykraczają o więcej niż 1,5 m poza tę linię, poza tą linię zabudowy mogą być realizowane podziemne części budynku, o ile nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu, istniejącego obiektu budowlanego, modernizacją może być remont, przebudowa;
- 5) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, utrudniające życie ludzi, takie jak wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie w tym w szczególności: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych, powstałe w wyniku realizacji inwestycji dopuszczonych w planie;
- 6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć budynki lub lokale użytkowe wbudowane w budynki, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, nie zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenie terenów określone symbolem terenu funkcjonalnego.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

- 1) teren mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem: **MW-1**;
- 2) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczony symbolem **UP-1**;
- 3) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem **WS-1**;
- 4) teren drogi wewnętrznej **KDW-1**.

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

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

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**

**§ 7.** Na terenie objętym planem zakazuje się:

- 1) budowy zakładów, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, rozumianych jako zakłady o zwiększonym ryzyku albo zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzą instalacje ma tytuł prawny.

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

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

- 1) nakazuje się ograniczanie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
- 2) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczać poza granice działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony symbolem **MW-1** należy traktować jako "teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego", w rozumieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów ochrony środowiska.

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

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

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

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

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny lub lokal użytkowy w budynku;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić minimalnie 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu należy zapewnić minimum 4 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 3 miejsca;
- 4) dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii minimum 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 5) dla zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia minimum 2 miejsca postojowe na każdy gabinet;
- 6) dla pozostałych funkcji usługowych należy zapewnić minimum 4 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, lecz nie mniej niż 3 miejsca;
- 7) dla zabudowy produkcyjnej minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy;
- 8) miejsca postojowe muszą być realizowane na terenie danej działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja.

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

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

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

- 1) zaopatrzenie zabudowy z istniejących i noworealizowanych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość budowy, zachowania, modernizacji, rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

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

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

- 2) Do czasu podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków.
- 3) Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, na nieutwardzoną powierzchnię działki z wykorzystaniem naturalnej retencji lub zbiorników retencyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział 6.**

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

**§ 21.** Szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości, określa się w ustaleniach szczegółowych planu.

## **Rozdział 7.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem MW -1**

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

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

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

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

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

- 1) realizacji usług uciążliwych;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki - 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalny kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę: 70°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;

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

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

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

- 1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w §13;
- 2) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 10 stopni;
- 3) elewacje zewnętrzne:
  - a) tynki w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżu, z dopuszczeniem stosowania obramowań okien i drzwi w innej kolorystyce;
  - b) dopuszcza się elewacje z cegły klinkierowej, oraz wykańczane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi, szklanymi, metalowymi za wyjątkiem blachy falistej i trapezowej, w naturalnych kolorach tych materiałów.
- 4) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 2,4;
- 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 4,
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

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

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

## **Rozdział 8.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonego symbolem UP-1**

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

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

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

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

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki - 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalny kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę: 70°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

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

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

- 1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w §13;
- 2) dachy o kącie nachylenia połączeń dachowych do 45 stopni;
- 3) elewacje zewnętrzne:
  - a) tynki w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżu, z dopuszczeniem stosowania obramowań okien i drzwi w innej kolorystyce;
  - b) dopuszcza się elewacje z cegły klinkierowej, oraz wykańczane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi, szklanymi, metalowymi w naturalnych kolorach tych materiałów;
  - c) dopuszcza się elewacje z płyt warstwowych, kasetonów stalowych, blach elewacyjnych.
- 4) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 2,4;
- 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: 12 m;
  - b) budowli, w tym obiektów infrastruktury technicznej: 20 m;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej.

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

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

## **Rozdział 9.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem WS-1**

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

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe – realizacja i utrzymanie funkcji związanych z wodami powierzchniowymi;
- 2) dopuszcza się realizację i utrzymanie urządzeń wodnych oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, przejścia i przejazdy;
- 3) ustala się szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się zamianę istniejącego otwartego odcinka rowu melioracyjnego na przepust lub inne urządzenie pozwalające na zachowanie jego ciągłości i przepustowości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
  - b) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu regulacji, związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną.
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 5) maksymalna wysokość urządzeń wodnych – 2 m.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
  - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 12 m.

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

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

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

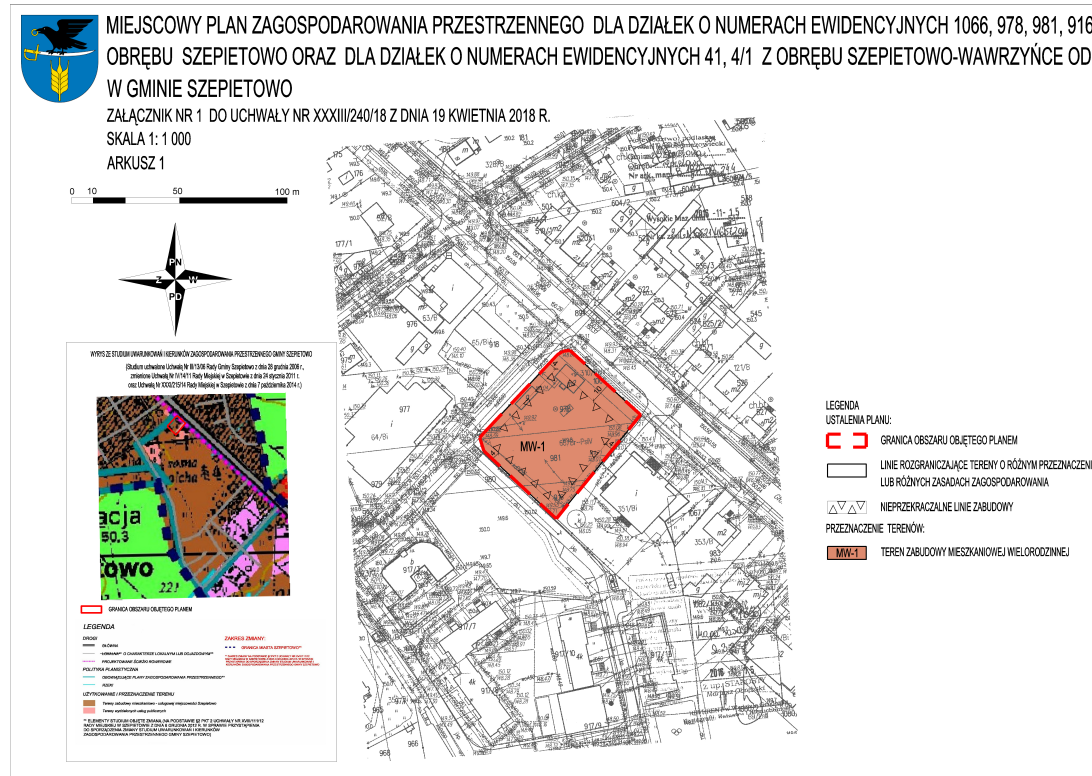
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Sławomir Czarkowski**



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



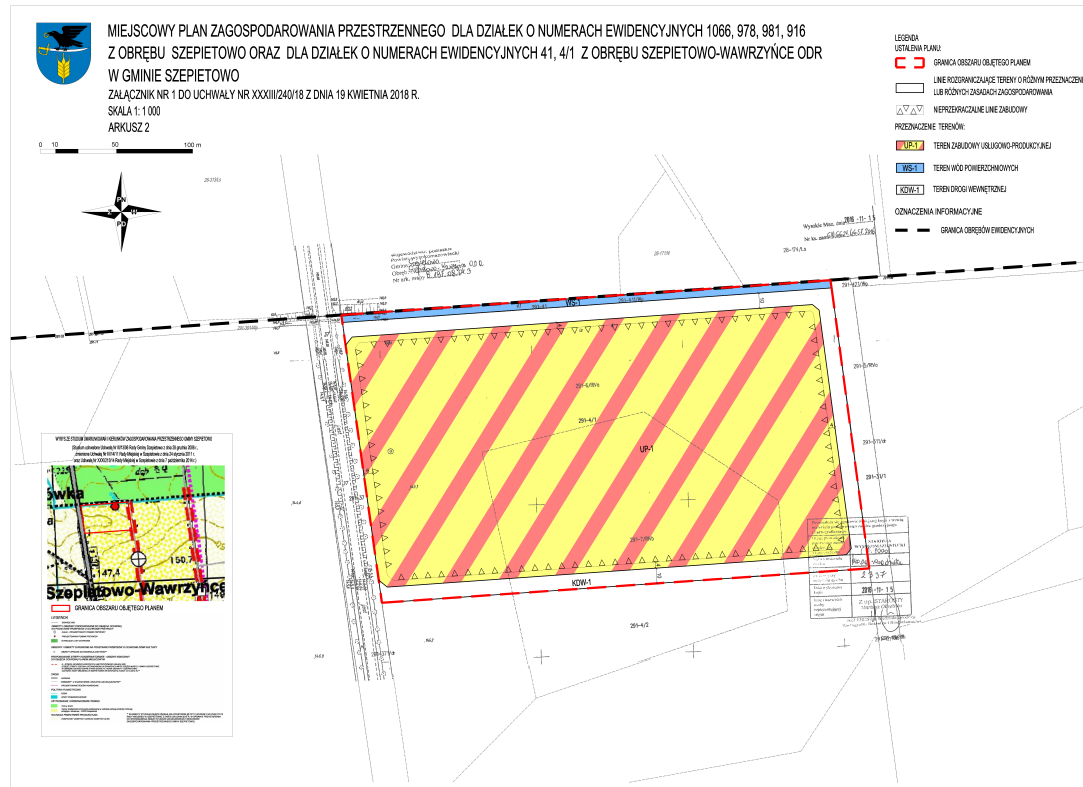


MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 1066, 978, 981, 916 Z OBRĘBU SZEPIETOWO ORAZ DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 41, 41/1 Z OBRĘBU SZEPIETOWO-WAWRZYŃCIE W GMINIE SZEPIETOWO  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIII/240/18 Z DNIA 19 KWIEŚNIA 2018 R.  
SKALA 1:1 000  
ARKUSZ 2

0 10 20 100 m



- LEGENDA  
USTALONA PLANU:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NERZĘDKAZALNE LINE ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
  - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
  - TEREN DRÓGI WEWNĘTRZNEJ
- OZNACZENIA INFORMACYJNE
- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH



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

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU NA PODSTAWIE ART. 20, UST.1 USTAWY Z 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (DZ. U. Z 2017 R., POZ. 1073 Z PÓŹN. ZM.)**  
**Rada Miejska w Szepietowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu:**

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/240/18

Rady Miejskiej w Szepietowie

z dnia 19 kwietnia 2018 r.

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

1. Sposób realizacji:

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

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

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

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

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

Źródłem finansowania zadań będą:

1) dochody własne,

2) środki zewnętrzne,

3) środki pozyskane z funduszu Unii Europejskiej.