

Uchwała Nr .....  
Rady Miejskiej w Szepietowie  
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego  
w obrębach ewidencyjnych Wojny-Pogorzelskiej oraz Nowe Zalesie w gminie Szepietowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XIX/146/20 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 22 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach ewidencyjnych Wojny-Pogorzelskiej oraz Nowe Zalesie w gminie Szepietowo, stwierdzając, że zapisy planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szepietowo przyjętego Uchwałą Nr ..... Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia ..... 2021 r., uchwała się, co następuje:

## DZIAŁ I

### PRZEPISY OGÓLNE

#### Rozdział 1

##### Zakres obowiązywania planu

###### §1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach ewidencyjnych Wojny-Pogorzelskiej oraz Nowe Zalesie w gminie Szepietowo, zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni około 13,0 ha określony granicą na rysunku planu.
2. Rysunek planu w skali 1: 1 000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej 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 nr 3 do niniejszej uchwały.
5. Dane przestrzenne o obiekcie stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

###### §2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) wymiarowanie w metrach;
  - 5) przeznaczenie terenów określone symbolami terenów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

#### Rozdział 2

##### Wyjaśnienie pojęć użytych w planie

###### §3.

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

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

- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) **w przypadku linii zabudowy wzdłuż drogi krajowej**, wyznaczone na rysunku planu, od linii rozgraniczających terenów drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; pomiędzy tymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem miejscowym mogą być realizowane wyłącznie obiekty budowlane takie jak obiekty liniowe i sieci techniczne, miejsca parkingowe, dojścia i dojazdy do budynków; Obiekty budowlane od strony drogi krajowej należy lokalizować w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi.
  - b) **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 linią zabudowy mogą być realizowane podziemne części budynku, o ile nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu.

## DZIAŁ II

### USTALENIA OGÓLNE

#### Rozdział 3

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

##### §4.

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

- 1) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składowej i magazynowej, oznaczone symbolami **PU-1**, **PU-2**;
- 2) teren rowu odwadniającego, oznaczony symbolem: **WR**.

##### §5.

1. Wyznacza się tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: teren rowu odwadniającego, oznaczony symbolem **WR**, 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;
2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

#### Rozdział 4

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

##### §6.

Ustala się następujące zasady realizacji budynków na działkach budowlanych:

- 1) nowo realizowane budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu;
- 3) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z warunkami zabudowy, w tym ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych planu;
- 4) nowo lokalizowane budynki, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;

## Rozdział 5

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

#### §7.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **PU-1**, **PU-2**, dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć polegających na chowie lub hodowli zwierząt;
- 3) na terenie objętym planem dopuszcza realizację inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska, wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz z ustaleniami planu.

#### §8.

1. Nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
2. Na całym obszarze objętym planem nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie.

#### §9.

1. Wskazuje się na rysunku planu strefę obszaru zmeliorowanego oraz przebieg rowów melioracyjnych.
2. Nakazuje się zachowanie istniejących urządzeń, o których mowa w ust. 1. z dopuszczeniem ich przebudowy w przypadku kolizji z projektowanymi budynkami, budowlami lub nawierzchniami utwardzonymi na zasadach, o których mowa w ust. 3.
3. Przed zainwestowaniem działki budowlanej dopuszcza się przebudowę sieci rowów melioracyjnych, o której mowa w ust. 1, z zachowaniem jej drożności, po uprzednim sporządzeniu na działce budowlanej inwentaryzacji urządzeń drenarskich w oparciu o przepisy odrębne.
4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **PU-1** i **PU-2** ustala się realizację na działkach budowlanych przy rowach zieleni urządzonej w formie zieleni niskiej lub, jeżeli nie będzie to w kolizji z istniejącą siecią drenarską, również zieleni wysokiej, z zachowaniem bezkolizyjnego dostępu i dojazdu do rowu w celu jego konserwacji oraz zabezpieczenia jego użytkowania.

#### §10.

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

- 1) odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych musi odbywać się zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w §22;
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 6

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

#### §11.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady dla terenów oznaczonych symbolem: **PU -1** i **PU-2**:
  - a) minimalna powierzchnia działek: 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działek: 28 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi publicznej – nie mniejszy niż 80°;
- 3) zasady i warunki, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

## Rozdział 7

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

#### §12.

1. Ustala się jako podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący obszar planu i służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru: drogi publiczne zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem miejscowym oraz drogi wewnętrzne.
2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, dróg rowerowych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, dróg publicznych oraz z zakresu ruchu drogowego.

#### §13.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych wyłącznie z drogi gminnej położonej poza granicą obszaru objętego planem miejscowym poprzez istniejące i projektowane zjazdy lub/i poprzez drogi wewnętrzne na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
2. Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §14.

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

- 1) działki pod drogi wewnętrzne muszą mieć szerokość nie mniejszą niż 8 m na terenach oznaczonych symbolami: **PU-1** i **PU-2**;
- 2) drogi wewnętrzne realizowane na wydzielonych działkach, o których mowa w pkt 1 muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych.

#### §15.

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

- 1) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 2) ustala się realizację nie mniej, niż 2 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów handlowych i powierzchni użytkowej obiektów usługowych i produkcyjnych;
- 3) ustala się realizację nie mniej, niż 0,1 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej składów i magazynów;
- 4) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
  - e) realizacja miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w strefach ruchu wyznaczanych na terenach oznaczonych symbolami **PU-1** i **PU-2**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 8

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

#### §16.

1. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci, obiekty budowlane i urządzenia znajdujące się w obszarze planu, w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.
2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych i budowli w tym m.in. kanalizacji/mikrokanalizacji na światłowody, sieci teleinformatycznej na terenach **PU-1** i **PU-2** w sąsiedztwie terenu drogi publicznej o znaczeniu regionalnym, położonej poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, za zgodą zarządcy drogi wydaną w oparciu przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych, pod warunkiem że będą

usytuowane poza terenami ograniczonymi liniami rozgraniczającymi tej drogi oraz nie bliżej niż 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi oraz zgodnie z przepisami z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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

#### §17.

1. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:
  - 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych;
  - 2) nakaz realizacji nowych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w wykonaniu kablowym;
2. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa energetycznego i prawa budowlanego;
  - 2) nakazuje się zaopatrzenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy;
  - 3) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu energetyki wiatrowej;
  - 5) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych, w tym o mocy powyżej 100 kW na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu: odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) w przypadku lokalizowania instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii działających w oparciu o panele fotowoltaiczne na terenach przyległych do drogi, należy zadbać o zapewnienie ochrony użytkowników dróg przed olśnieniem i odbiciami światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych poprzez zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych, np. powłok antyrefleksyjnych;
  - 7) dopuszcza się urządzenia do magazynowania energii wytwarzanej z odnawialnych źródeł energii;
  - 8) dopuszcza się dostarczanie energii elektrycznej z alternatywnych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska i prawa energetycznego.

#### §18.

Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z sieci gazowej oraz dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych wykorzystujących paliwa gazowe takie jak: gaz ziemny i gaz ciekły;
- 2) przy realizacji sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych oraz modernizacji sieci gazowej należy zachować przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego.

#### §19.

Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakazuje się, aby budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi posiadały źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
- 2) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z sieci gazowej oraz z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, a w szczególności: gazu ziemnego, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu płynnego, a także energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW;
- 3) zakazuje się wykorzystania energii cieplnej pochodzącej z węgla;
- 4) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska.

#### §20.

Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

### §21.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z pomieszczeniami na pobyt ludzi ze zbiorczej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych ujęć wody jako zabezpieczenie przeciwpożarowe oraz do celów gospodarczych i technologicznych;
- 3) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej korzystanie z istniejących ujęć indywidualnych dla zabudowy istniejącej, w dniu wejścia w życie planu;
- 4) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;
- 5) dopuszcza się, że zbiorcza sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów pożarowych z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie do celów pożarowych zbiorników przeciwpożarowych, w sytuacji kiedy nie będzie takiej możliwości, o której mowa w pkt 5.

### §22.

Zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się docelowe odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem pkt 6;
- 2) nakazuje się odprowadzanie ścieków przemysłowych poprzez indywidualne przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej po uprzednim podczyszczeniu w separatorach m.in. substancji ropopochodnych, zawiesin mineralnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska kanalizacyjnej z zastrzeżeniem pkt 6;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych należy realizować na teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi bądź do istniejącego rowu melioracyjnego lub do zbiorników retencyjno-odparowalnych lokalizowanych na działkach oraz z zastosowaniem innych rozwiązań zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych do kolektorów burzowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska;
- 5) dopuszcza się wykorzystywanie zgromadzonych wód opadowych i roztopowych na terenie własnej nieruchomości do celów gospodarczych zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego;
- 6) do czasu podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do zbiorników bezodpływowych i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków.

### §23.

Gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 9

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

#### §24.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy lub modernizacji.

### DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓLWE

#### Rozdział 10

#### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, składowej i magazynowej oznaczonych symbolami PU -1, PU -2

##### §25.

Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, składowej i magazynowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **PU -1** i **PU -2** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa produkcyjna, usługowa, składy, magazyny,
  - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, budynków gospodarczych, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów na potrzeby realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych oraz zieleni izolacyjnej,
  - c) dopuszcza się realizację usług uciążliwych zgodnie z §7 pkt 2;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy zgodnie z §6, przy czym:
  - a) budynki przemysłowe, usługowe należy realizować w formie budynków wolnostojących lub połączonych ze sobą,
  - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio w granicy działki,
  - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych budynków;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 2,1,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
  - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 20%,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 70%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 60 m z zastrzeżeniem o którym mowa w lit. f,
  - f) wysokość, o której mowa w pkt 3, lit. e nie może stanowić więcej niż 75% odległości od granicy terenu drogi krajowej do lokalizacji danego budynku lub pozostałych budowli i obiektów technologicznych,
  - g) forma dachów: dowolna;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §11 pkt 2;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 6) parametr określony w pkt 5 nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

#### Rozdział 11

#### Przeznaczenie i zagospodarowanie teren rowu odwadniającego oznaczony symbolem WR

##### §26.

Dla terenu rowu odwadniającego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WR** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rowu odwadniającego, zieleń nieurządzona;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 90%,
  - b) zakazuje się realizacji przedsięwzięć ograniczających drożność rowu i wielkość przepływu.

### DZIAŁ IV

### PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

##### §27.

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

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

2) 0,1% na terenie oznaczonym symbolem **WR**.

**§28.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szepietowa.

**§29.**

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

**§30.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Szepietowie



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Szepietowie  
z dnia ..... 2021 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego  
w obrębach ewidencyjnych Wojny-Pogorzelski oraz Nowe Zalesie w gminie Szepietowo**

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Szepietowie  
z dnia ..... 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Sposób realizacji:

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

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

Źródłem finansowania zadań będą:

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Szepietowie

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Szepietowie  
z dnia ..... 2021 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 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

dane przestrzenne