

Uchwała Nr XXIII/130/08  
Rady Miejskiej  
w Szczepieszynie  
z dnia 25 lipca 2008 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Szczepieszyna  
(ul. Klinowa – Gorajska)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz Uchwały nr VII/44/07 Rady Miejskiej w Szczepieszynie - **Rada Miejska uchwała**, co następuje:

DZIAŁ I  
USTALENIA OGÓLNE  
Rozdział 1  
Przepisy ogólne

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczepieszyn uchwalonym uchwałą Nr IX/42/99 Rady Miejskiej w Szczepieszynie z dnia 26 marca 1999 r. uchwała się:  
**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Szczepieszyna (ul. Klinowa – Gorajska), zwany dalej planem.**
2. Plan obejmuje tereny w obrębie działek nr ewid. 1680, 1681/4, 1681/3, 1661/5, 1662/2, 1681/5, 1664/1, 1665/1, 1666/1, 1667/1, 1668/1, 1668/2, 1667/2, 1666/2, 1665/2, 1664/2, 1663, 980/2, 982/2, 1662, 1655, 1655/2, 1682/1, 1655/1, 1656/2, 1656/1, 1657/1, 1658/1, 1654, 1653, 1652, 1651, 1683, 979/2, 1033/2, 1051, 1034, 984, 981, 983, 985, 989, 992, 997, 1000, 1005, 1006, 1011, 1019, 1020/2, 1013, 1063.
3. Plan stanowią:
  - 1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały;
  - 2) rysunek planu w skali 1:1 000 – stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 3) program realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanej w planie, wraz z zasadami ich finansowania – które należą do zadań własnych gminy, zał. Nr 2,
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik Nr 3,
4. Ustalenia planu wyrażone są w formie:
  - 1) ustaleń ogólnych - dotyczących całego obszaru objętego planem, zawartych w Dziale I, niniejszej uchwały;
  - 2) ustaleń szczegółowych - dotyczących przeznaczenia terenów, zawartych w Dziale II, niniejszej uchwały.
5. Rysunek planu określa przestrzenny zasięg obszarów funkcjonalnych wyodrębnionych liniami podziału uwidocznionymi graficznie oraz przestrzenny zasięg ograniczeń wynikających z ustaleń planu.
6. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne, ustalenia szczegółowe i rysunek planu.

## § 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć oznaczony Nr 1 załącznik graficzny do niniejszej uchwały przedstawiony na mapie w skali 1:1000,
  - 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy prawne, aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały,
  - 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu,
  - 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu,
  - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie ograniczające teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
  - 8) działce budowlanej – należy przez to rozumieć przeznaczoną pod zabudowę część terenu, która jest lub będzie wydzielona geodezyjnie,
  - 9) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do prowadzenia działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych i nie powodują uciążliwej emisji substancji i energii,
  - 10) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan utrudniający życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami,
  - 11) intensywność zabudowy – stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni terenu, na którym znajduje się zabudowa,
  - 12) powierzchni aktywnej przyrodniczo – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością naturalną lub urządzoną, stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

## § 3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
  - 1) ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla projektowanych funkcji,
  - 2) racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska, ochrona interesu publicznego lokalnego i ponad lokalnego w zakresie:
    - a) stworzenie prawidłowego układu komunikacyjnego obszaru,
    - b) zagwarantowania przestrzeni dla celów publicznych,
    - c) zabezpieczenie terenów pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej.
  - 3) planistyczne uporządkowanie całego terenu i uzyskanie ładu przestrzennego,
  - 4) umożliwienie działalności inwestycyjnej podmiotom przy minimalizacji konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu, są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem (opracowania),
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) przebieg wiązki trzech linii energetycznych 15 kV wraz ze strefą bezpieczeństwa.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

## Rozdział 2 Oznaczenia planu.

### § 4

1. Poszczególnym terenom wyznaczonym w planie liniami rozgraniczającymi ustala się określone przeznaczenie podstawowe, oznaczenie graficzne na rysunku planu (liczba porządkowa i oznaczenie literowe) określające sposób użytkowania terenu:
  - 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) R - tereny rolnicze,
  - 3) KD-G - tereny dróg gminnych,
  - 4) KDW - tereny dróg ruchu wolnego
  - 5) KX - tereny ciągów pieszych i pieszo-jezdných.
2. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów, oznaczonych numerami i symbolami literowymi, zawarte są w Dziale II, niniejszej uchwały.
3. Przyjęte oznaczenia są adekwatne z treścią rysunku planu.

## Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

### § 5

Ustalenia ogólne planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 1) inwestowanie musi być zgodne z ustaloną funkcją oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów,
- 2) w poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, nie przedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci podziemnej infrastruktury technicznej i komunalnej oraz obiektów gospodarki odpadami (nie związanych z podłożem), a służących bezpośredniej obsłudze terenów,
- 3) sieci wodociągowe i zbiorcze sieci kanalizacyjne winny być lokalizowane w pasach drogowych,
- 4) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację obiektów i funkcji nie przewidzianych programem, a nie kolidujących z docelowym przeznaczeniem terenu,
- 5) wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości ogrodzeniami z elementów betonowych - dopuszcza się ogrodzenia drewniane, murowane ażurowe lub z siatki,

## Rozdział 4 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

### § 6

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego obowiązujące na całym obszarze opracowania:

- 1) wyznacza się tereny chronione przed hałasem (cały obszar zabudowy mieszkaniowej), na których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez drogi w porze dnia 60 AdB, w porze nocy 50 AdB, oraz pozostałe grupy źródeł hałasu 55 AdB w porze dnia i 45 AdB w porze nocy,
- 2) obowiązuje ochrona wód kredowych GZWP Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin) polegająca na nie podejmowaniu przedsięwzięć mogących wpływać znacząco na ilość lub jakość wód podziemnych i powierzchniowych ,
- 3) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków, w tym wód opadowych z koron dróg do wód oraz do gruntu,
- 4) zakazuje się składowania odpadów poza „indywidualnymi” miejscami do gromadzenia odpadów,
- 5) na terenach przeznaczonych pod realizację mieszkalnictwa , należy wprowadzać, jako towarzyszącą, zieleń wysoką i niską „parkową”, nie należy wykonywać nasadzeń drzew wyniosłych,
- 6) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów wyższych niż 2.0 m, w pasie strefy bezpieczeństwa istniejących linii 15 kV,
- 7) ustala się obowiązek równoległej realizacji sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej.

## Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

### § 7

W granicach obszaru opracowania nie występują zabytki nieruchome, zabytki archeologiczne i dobra kultury współczesnej wymagające planistycznej ochrony prawnej.

## Rozdział 6

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

### § 8

Na wydzielonych terenach przestrzeni publicznej jak: ulice gminne i komunikacji wewnętrznej oraz ciągi piesze i pieszo-jezdne:

1. Ustala się nakaz stosowania:

- 1) ujednoczonych typów układu oświetlenia i latarni w obrębie poszczególnych ulic i ciągów zabudowy,
- 2) ujednoczonych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych ( samochodowych i pieszych ).

2. Wprowadza się obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki budynków tworzących ciągi zabudowy.

Rozdział 7  
Inne obiekty i tereny podlegające ochronie

§ 9

Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożone usuwaniem się mas ziemnych, ani inne obiekty i tereny podlegające ochronie.

Rozdział 8  
Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości

§ 10

Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości. Plan proponuje granice wtórnego podziału na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 9  
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

§ 11

Tereny przeznaczone w planie, do czasu realizacji planowanej funkcji, powinny być użytkowane w sposób dotychczasowy jako tereny rolnicze.

DZIAŁ II  
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział I.  
Przeznaczenie terenów, parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,  
gabaryty obiektów, wskaźniki.

§ 12

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000 symbolami, ustala się:

1. **1 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i gospodarczą z możliwością wymiany budynków na murowane zlokalizowane zgodnie z „warunkami technicznymi”,
  - 2) podział terenu na działki zabudowy jednorodzinnej, zgodnie z rysunkiem planu, (powierzchnia działek 1000 – 1500 m<sup>2</sup>),
  - 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20% powierzchni działki,
  - 4) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, z których druga jako poddasze użytkowe, o wysokości do 9.50 m w kalenicy, połacie dachowe dwu lub wielospadowe o nachyleniu 35-45 st. z dopuszczeniem lukarn i naczółków,
  - 5) budynki gospodarczo-garażowe parterowe o wysokości do 6.0 m, w kalenicy, połacie dachowe o nachyleniu do 30 st., usytuowane w granicach działek jako „bliźniacze” z dachem jednospadowym, usytuowanie budynków zgodnie z rysunkiem planu,
  - 6) obowiązuje, ustalona planem linia zabudowy budynków mieszkalnych, liczona od linii rozgraniczającej drogi:
    - a) 15.0 m dla drogi (ulicy) KD - G(L)...,

- b) 8.0 i 10.0 m dla drogi (ulicy) KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 8.0 m dla ciągu pieszo-jezdnego.

- 7) zagospodarowanie działki powinno uwzględnić minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej,
- 8) wprowadza się obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki budynków tworzących ciągi zabudowy,
- 9) ogrodzenia w linii rozgraniczającej ulic nie mogą przekraczać 1.50 m wysokości całkowitej, wyklucza się stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykatów betonowych,
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
  - b) odprowadzenie ścieków do gminnej zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną, kablami doziemnymi nn, zgodnie z warunkami zarządcy sieci,
  - d) ogrzewanie z kotłowni indywidualnych, z preferencją dla systemów niskoemisyjnych do atmosfery (olej opałowy, propan-butan, energia elektryczna, systemy solarne),
  - e) odprowadzanie wód deszczowych z kubatur poprzez rozsączanie do gruntu,
  - f) wywóz odpadów komunalnych, po wstępnej segregacji w miejscu powstawania, do utylizacji, zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami.

**2. 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** jako podstawowe przeznaczenie zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem działalności gospodarczej ( w zakresie nie oddziałującym znacząco na środowisko i zdrowie ludzi), związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem ludności wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:

- 1) podział terenu na działki zabudowy jednorodzinnej, zgodnie z rysunkiem planu, ( powierzchnia działek 1000 – 1500 m<sup>2</sup>),
- 2) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20% powierzchni działki,
- 3) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, z których druga jako poddasze użytkowe, o wysokości do 9.50 m w kalenicy, połacie dachowe dwu lub wielospadowe o nachyleniu 35-45 st. z dopuszczeniem lukarn i naczółków,
- 4) budynki gospodarczo-garażowe parterowe o wysokości do 6.0 m, w kalenicy, połacie dachowe o nachyleniu do 30 st., usytuowane w granicach działek z dachem jednospadowym, usytuowanie budynków zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) obowiązuje, ustalona planem linia zabudowy budynków mieszkalnych, liczona od linii rozgraniczającej drogi:
  - a) 10.0 i 8.0 m dla drogi (ulicy) KD-G(L)...
  - b) 8.0 i 10.0 m dla drogi (ulicy) KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 8.0 m dla ciągu pieszo-jezdnego,
- 6) zagospodarowanie działki powinno uwzględnić minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej,
- 7) wprowadza się obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki budynków tworzących ciągi zabudowy,
- 8) ogrodzenia w linii rozgraniczającej ulic nie mogą przekraczać 1.50 m wysokości całkowitej, wyklucza się stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykatów betonowych,
- 9) w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
  - b) odprowadzenie ścieków do gminnej zbiorczej sieci kanalizacyjnej,

- c) zaopatrzenie w energię elektryczną liniami kabli doziemnych nn, zgodnie z warunkami zarządcy sieci,
  - d) ogrzewanie z kotłowni indywidualnych, z preferencją dla systemów niskoemisyjnych o atmosfery (olej opałowy, propan-butan, energia elektryczna, systemy solarne),
  - e) odprowadzanie wód deszczowych z kubatur poprzez rozsącanie do gruntu,
  - f) wywóz odpadów komunalnych, po wstępnej segregacji w miejscu powstawania, do utylizacji, zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami,
- 10) przez tereny **5 MN i 6 MN** przebiega wiązka trzech linii energetycznych 15 kV, które adaptuje się do dalszej eksploatacji, a dla zapewnienia bezpieczeństwa oraz właściwej eksploatacji – stosownie do przepisów szczególnych, ustala się strefę bezpieczeństwa o szerokości po 7.50 m od osi zewnętrznej linii, wolną od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów wyższych niż 2.0 m,

### § 13

1. **7 R, 8 R, tereny rolnicze**, podstawowe przeznaczenie – uprawy polowe i ogrodnicze, Grunty orne położone w strefie bezpieczeństwa wiązki trzech linii 15 kV, adaptowanych do dalszej eksploatacji, utrzymać jako tereny użytkowane rolniczo, z możliwością lokalizacji, poza strefą bezpieczeństwa linii 15 kV, obiektu kubaturowego do 25 m<sup>2</sup> pow. zab. (altany z magazynkiem sprzętu) oraz nasadzeń drzew i krzewów wyższych niż 2.0 m,

## Rozdział II Ustalenia dotyczące komunikacji drogowej

### § 14

1. **1, 2, 3, 4, 5 KD-G(L)...**, - drogi publiczne (ulice) gminne – lokalne,
- a) adaptacja dotychczasowych szerokości w liniach rozgraniczających 10.0 -12.0 m,
  - b) szerokość jezdni 5.0 – 6.0 m,
  - c) przekrój uliczny - chodnik obustronny - oświetlenie typu ulicznego,
  - d) obowiązuje linia zabudowy budynków mieszkalnych ustalona na rysunku planu,
  - e) lokalizacja budynków gospodarczych w głębi działki,
  - f) nie przewiduje się lokalizacji innych obiektów kubaturowych przed linią zabudowy bud. mieszk., poza doziemną siecią infrastruktury.
2. **6, 7, 8 KDW**, - drogi (ulice) wewnętrzne,
- a) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 i 12.0 m,
  - b) szerokość jezdni 5.0 – 6.0 m,
  - c) przekrój uliczny – chodnik obustronny – oświetlenie typu ulicznego,
  - d) obowiązuje linia zabudowy budynków mieszkalnych ustalona na rysunku planu,
  - e) lokalizacja budynków gospodarczych w głębi działki,
  - f) nie przewiduje się lokalizacji innych obiektów kubaturowych przed linią zabudowy bud. mieszk., poza doziemną siecią infrastruktury.
3. **9, 10, 11, 12 KX..** - ciągi pieszo-jezdne i piesze,
- a) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających 8.0 i 4.0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nawierzchnie utwardzone na odcinkach pieszo-jezdnych, trawiaste na pieszych,
  - c) obowiązuje linia zabudowy budynków mieszkalnych ustalona na rysunku planu,
  - d) lokalizacja budynków gospodarczych w głębi działki.

DZIAŁ III  
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 31

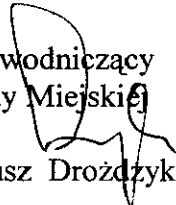
Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 25 % wzrostu wartości (słownie: dwadzieścia pięć procent) - za wyjątkiem nieodpłatnego przekazania nieruchomości na rzecz osób bliskich, gdzie ustala się zerową ( 0%) stawkę procentową.

§ 32

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego, oraz publikacji na stronie internetowej gminy.

§ 33

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczebrzeszyna.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
  
Mariusz Drożdzyk