

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY SIEDLCE**

z dnia ..... 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Warszawskiej w miejscowości Stare Opole.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), zgodnie z uchwałą Nr XXXI/271/2013 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Warszawskiej w miejscowości Stare Opole oraz uchwałą nr VIII/36/2015 z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXI/271/2013 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Warszawskiej w miejscowości Stare Opole oraz stwierdzając, że przedmiotowa uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce uchwalonego uchwałą nr XL/388/2014 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce Rada Gminy Siedlce uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Rozdział 1.  
Ustalenia wstępne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce w rejonie ulicy Warszawskiej w miejscowości Stare Opole.
2. Granice obszaru planu określone zostały na rysunku planu, o którym mowa w ust.4 pkt 1, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 10,54 ha.
4. Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część tekstu uchwały, są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik Nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik Nr 2;
  - 3) wykaz uwag do planu, stanowiący załącznik Nr 3.

## § 2.

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) nieprzekraczalna linie zabudowy;
  - 4) odległości zwymiarowane na rysunku planu miejscowego;
  - 5) granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego;
  - 6) symbole terenów oraz tereny określające funkcje przeznaczenia terenu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
  - 1) stanowisko archeologiczne;
  - 2) przebieg linii elektroenergetycznej 15 kV;
3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref, obszarów i terenów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

## § 3.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
  - 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi (ulicy), zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) obiektach obsługi technicznej – należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni, urządzenia wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców;
  - 4) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1. ust. 1;
  - 5) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 6) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o określonym w uchwale przeznaczeniu lub określonym w uchwale sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
  - 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną, której definicję określają przepisy odrębne.
2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## § 4.

Ustala się następujące zasady dotyczące konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku planu;
- 2) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały unikalnym symbolem terenu literowo - cyfrowym. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu lub klasę drogi, następująca po nim cyfra oznacza numer kolejnego terenu lub kolejny numer drogi;
- 3) ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z oznaczeniem symbolu terenu;
- 4) ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe planu należy stosować łącznie.

## **§ 5.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) obszary przestrzeni publicznych;
- 3) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 4) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji;
- 5) pomniki zagłady wraz z ich strefami ochronnymi;
- 6) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych;
- 7) obszary o szczególnych warunkach zagospodarowania terenów i ograniczeń w jego użytkowaniu oraz zakazu zabudowy.

2. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 1 obszarów, terenów, form i obiektów.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów**

## **§ 6.**

Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednio symbolami terenu, zwane dalej terenami funkcjonalnymi zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) U/P – teren zabudowy usługowej, składowej, magazynowej, produkcyjnej;
- 2) U – teren zabudowy usługowej;
- 3) U/MN – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) KDD – teren drogi publicznej – droga gminna klasy dojazdowej.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

## **§ 7.**

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wskazane i zwymiarowane na rysunku planu:

- 1) w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczającej z drogami KDD-1 i KDD-2, KDD-4, KDD-5, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej z drogą KDD-3, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się, minimalną odległość, 5 m, w jakiej mogą być realizowane budynki w stosunku do granicy dróg wewnętrznych.

### **§ 8.**

Ustala się następujące zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) Dla terenów funkcjonalnych U/P oraz U dopuszcza się usytuowanie jednego urządzenia reklamowego trwale związanego z gruntem na jednej działce budowlanej, którego powierzchnia reklamowa nie przekracza 10 m<sup>2</sup>;
- 2) Dla terenów funkcjonalnych U/MN dopuszcza się usytuowanie jednego urządzenia reklamowego trwale związanego z gruntem na jednej działce budowlanej, którego powierzchnia reklamowa nie przekracza 5 m<sup>2</sup>.

### **§ 9.**

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w ich liniach rozgraniczających; dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działki w celu ominięcia drzew oraz dla sytuowania bram wjazdowych;
- 2) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony dróg nie może przekraczać 2,0 m od poziomu terenu;
- 3) nakazuje się realizację nowych ogrodzeń w formie ażurowej, celem zachowania przejścia dla drobnych zwierząt, z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań:
  - a) fundamentów punktowych ogrodzenia bez podmurówek,
  - b) ogrodzenia z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu,
  - c) zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 15 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu,
  - d) zachowania prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia.

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

### **§ 10.**

1. Cały obszar objęty planem miejscowym jest fragmentem Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. W granicach określonego w ust. 1 wszelkie zagospodarowanie przedmiotowych terenów musi uwzględniać uwarunkowania (ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody.

### **§ 11.**

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem.
2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i ocena ta wykazała negatywne oddziaływanie na przedmiot ochrony Siedlecko - Wegrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
3. Ustala się zakaz chowu lub hodowli zwierząt oraz produkcji związanej z funkcją rolniczą;
4. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 i 2 nie obejmuje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji o charakterze lokalnym.

### **§ 12.**

Ustala się, że wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu nie mogą wykraczać poza granicę działki budowlanej, do której podmiot posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem § 26. ust 2.

### **§ 13.**

Dopuszcza się wszelkie instalacje mające na celu ograniczenie promieniowania i hałasu.

### **§ 14.**

Ustala się, że minimum:

- 1) 20% każdej działki budowlanej położonej na terenach funkcjonalnych – U/P stanowić będzie powierzchnia biologicznie czynna;
- 2) 40% każdej działki budowlanej położonej na terenach funkcjonalnych - U stanowić będzie powierzchnia biologicznie czynna;
- 3) 40% każdej działki budowlanej położonej na terenach funkcjonalnych - U/MN stanowić będzie powierzchnia biologicznie czynna.

### **§ 15.**

W rozumieniu przepisów, w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że tereny U/MN traktowane są jak tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

#### **oraz dóbr kultury współczesnej**

### **§ 16.**

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu, na załączniku graficznym nr 1, wskazuje się obszary lokalizacji stanowiska archeologicznego (AZP 58-77/6).
2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się granicę strefy ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z załącznikiem nr 1.
3. Prowadzenie robót ziemnych dla obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 regulowane jest przepisami odrębnymi właściwymi dla spraw ochrony zabytków.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej**

#### **§ 17.**

1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów funkcjonalnych odbywać się będzie poprzez drogi publiczne KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4 i KDD-5 których fragmenty wskazano na rysunku planu.
2. Do czasu wybudowania dróg KDD-1 i KDD- 5 ustala się możliwość tymczasowego stosowania zjazdów z drogi krajowej nr 2, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem KDGP, przy czym techniczne warunki zjazdu regulują przepisy odrębne.
3. Przebieg wyznaczonych w planie dróg wskazuje się na rysunku planu miejscowego, ustala się ich szerokość, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.
4. Ustala się możliwość wydzielania dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem poniższych zasad:
  - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg wewnętrznych - 6 m;
  - 2) drogi wewnętrzne realizowane jako sięgacze dojazdowe należy wyposażyć w plac manewrowy do zawracania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się odwodnienie powierzchniowe dróg.

#### **§ 18.**

Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się realizowanie miejsc postojowych na terenie własnym, według następujących wskaźników:

- 1) dla obiektów handlu i usług min. 20 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz minimum 20 miejsc postojowych / zatrudnionych dla wszystkich obiektów handlowo-usługowych, a także dodatkowo co najmniej 1 stanowisko dla pojazdów z kartą parkingową;
- 2) dla magazynów i hurtowni – minimum 2 miejsca postojowe dla obiektów do 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy powierzchni większej, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz minimum 30 miejsc postojowych /100 zatrudnionych dla wszystkich obiektów, w tym co najmniej 1 stanowisko dla pojazdów z kartą parkingową,
- 3) dla biur minimum 30 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym co najmniej 1 stanowisko dla pojazdów z kartą parkingową;
- 4) dla obiektów produkcyjnych minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych, w tym co najmniej 1 stanowisko dla pojazdów z kartą parkingową;
- 5) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe lub garażowe na jeden lokal mieszkalny.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące zasad budowy, remontów i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

#### **§ 19.**

1. Ustala się możliwość rozbiórki, przebudowy lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowy nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej.

2. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.
3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W ramach linii rozgraniczających tereny dróg publicznych stanowiących dostęp do terenów inwestycyjnych, należy rezerwować pasy terenu dla urządzeń infrastruktury technicznej.

## **§ 20.**

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) tereny inwestycyjne oraz budynki muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;
- 2) dla instalacji wodochłonnych i wymagających szczególnej ochrony przeciwpożarowej dopuszcza się pobór wody z własnych studni wykonanych w granicach terenów inwestycyjnych, zgodnie z przepisami
- 3) wodociągowa sieć rozdzielcza powinna spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej.

## **§ 21.**

Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych:

- 1) Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych, przemysłowych i technologicznych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną;
- 2) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego;
- 3) realizowane przyłącza kanalizacyjne powinny umożliwiać odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych do oczyszczalni ścieków, w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki budowlanej.

## **§ 22.**

1. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków pochodzących z wód opadowych lub roztopowych:

- 1) wprowadza się obowiązek retencjonowania wód opadowych na działce budowlanej przed zrzutem do wód lub do ziemi;
- 2) wprowadza się obowiązek podczyszczenia pochodzących z wód opadowych lub roztopowych dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia U/P-1, U/P-2, U-1, U-2.

2. Zrzut podczyszczonych ścieków pochodzących z wód opadowych lub roztopowych może nastąpić:

- 1) do rzeki Muchawki za pośrednictwem odkrytych rowów, położonych poza obszarem planu.
- 2) podziemnych i powierzchniowych zbiorników retencyjnych;
- 3) do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej;

### **§ 23.**

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami.

### **§ 24.**

Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną, z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV, znajdujących się na terenie objętym planem lub poza nim;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejącej linii i budowę nowych odcinków linii średniego napięcia 15 kV jako podziemną;
- 3) sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia należy budować jako podziemną lub napowietrzną;
- 4) możliwość budowy stacji transformatorowych w zależności od potrzeb;
- 5) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w formie: stacji słupowych, kontenerów, stacji będących częścią budynku lub odrębnymi budynkami.

### **§ 25.**

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się, że wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii.

### **§ 26.**

1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg stanowiących dostęp do terenów inwestycyjnych należy rezerwować pasy pod budowę linii teletechnicznych;
- 3) sieć telekomunikacyjną należy budować jako podziemną.

2. Ustala się możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, na całym obszarze objętym planem, z zachowaniem przepisów odrębnych.

### **§ 27.**

1. W zakresie zasad gospodarki odpadami ustala się obowiązek zapewnienia prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na terenie własnej działki lub w miejscach wyznaczonych przez organy gminy, do czasu ich wywozu.
2. Podczas magazynowania odpadów należy zabezpieczyć je przed infiltracją zanieczyszczonych wód do gruntu.



**Rozdział 8.**  
**Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej**

**§ 28.**

Ustala się zasady wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy projektować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

**Rozdział 9.**  
**Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania oraz podziału działek ewidencyjnych**

**§ 29.**

W planie nie wskazuje się obszarów do obowiązkowego scalenia oraz podziału nieruchomości.

**§ 30.**

1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry działek:
  - 1) minimalną wielkość działek – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów funkcjonalnych;
  - 2) dopuszcza się 15° odchylenie od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.
  - 3) minimalną szerokość frontu działki na terenach U/P - 30,0 m;
  - 4) minimalną szerokość frontu działki na terenach U - 25,0 m;
  - 5) minimalną szerokość frontu działki na terenach U/MN - 20,0 m;
2. Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek oraz minimalnych frontów działek wydzielanych na cele budowy obiektów obsługi technicznej.

**Rozdział 10.**  
**Ustalenia dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 31.**

1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:
  - 1) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - 2) zagospodarowania związanego z realizowaniem inwestycji budowlanej,
  - 3) ustaleń, o których mowa w **§ 17 ust 2**.

### DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### Rozdział 11.

#### Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenów funkcjonalnych

##### § 32.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **U/P -1** i **U/P-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej, składowej, magazynowej, produkcyjnej;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację hal i budynków usługowych, magazynowych, gospodarczych i garażowych, parkingów, dróg wewnętrznych, zieleni oraz infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1,
  - b) zakaz podpiwniczania budynków;
  - c) maksymalna wysokość zabudowy 17 m. powyżej poziomu terenu,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4,
  - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy biurowej - 3,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% działki budowlanej,
  - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8 działki budowlanej;
  - h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05 działki budowlanej;
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 4) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

##### § 33.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **U-1** i **U-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację budynków usługowych, gospodarczych i garażowych, parkingów, dróg wewnętrznych, zieleni oraz infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1 w formie wolnostojącej,
  - b) zakazuje się prowadzenia usług, które oddziałują na środowisko i zdrowie ludzi w stopniu pogarszającym standard warunków zamieszkania wskutek wytwarzania ścieków, emisji zanieczyszczeń, odorów, promieniowania, wibracji i uciążliwego natężenia hałasu, a także wpływające na zniszczenie lub zanieczyszczenie środowiska;
  - c) zakaz podpiwniczania budynków;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 9 m. powyżej poziomu terenu,

- e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej – 3,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40 % działki budowlanej,
  - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8 działki budowlanej;
  - h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1 działki budowlanej;
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
  - 4) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;
  - 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

### § 34.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **U/MN-1** i **U/MN-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację budynków usługowych, mieszkaniowych, gospodarczych i garażowych parkingów, dróg wewnętrznych, zieleni oraz infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1 w formie wolnostojącej,
  - b) zakazuje się prowadzenia usług, które oddziałują na środowisko i zdrowie ludzi w stopniu pogarszającym standard warunków zamieszkania wskutek wytwarzania ścieków, emisji zanieczyszczeń, odorów, promieniowania, wibracji i uciążliwego natężenia hałasu, a także wpływające na zniszczenie lub zanieczyszczenie środowiska;
  - c) maksymalna wysokość zabudowy 9 m. powyżej poziomu terenu,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej i mieszkaniowej – 3;
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% działki budowlanej;
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7 działki budowlanej;
  - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1 działki budowlanej;
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 4) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 6) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną, w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

### § 35.

- 1. Dla terenu oznaczonego symbolem terenu **KDD-1**, **KDD-3** i **KDD-5** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: teren gminnej drogi publicznej, klasy dojazdowej;
  - 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) dopuszcza się odwodnienie powierzchniowe dróg.
- 2. Ustala się warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) droga jednojezdniowa, dwupasmowa,
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu – 10 m.

#### **§ 36.**

Dla terenu oznaczonego symbolem terenu **KDD-2 i KDD-4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: poszerzenie terenu gminnej drogi publicznej, klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających – 4 m, z lokalnym zwężeniem zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się odwodnienie powierzchniowe dróg.

### **Rozdział 12.**

#### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych**

#### **§ 37.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **U/P-1** ustala się obsługę komunikacyjną docelowo z drogi KDD-1;
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **U/P-2** ustala się obsługę komunikacyjną docelowo z drogi KDD-4 lub KDD-5;
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **U-1 i U-2** ustala się obsługę komunikacyjną docelowo z dróg: KDD-1 lub KDD – 3;
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **U/MN -1 i U/MN-2** ustala się obsługę komunikacyjną docelowo z dróg: KDD-2 lub KDD – 3;
5. Ustala się tymczasową obsługę komunikacyjną, zgodnie z ustaleniami **§ 17 ust 2**.

### **DZIAŁ IV.**

#### **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### **§ 38.**

Zgodnie z art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 20% stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów funkcjonalnych objętych przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

#### **§ 39.**

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na obszarze, o którym mowa w § 1. ust.2, wskazanym na załączniku nr 1 traci moc Nr XVI/189/2004 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 lutego 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce dla wsi Stare Opole.

**§ 40.**

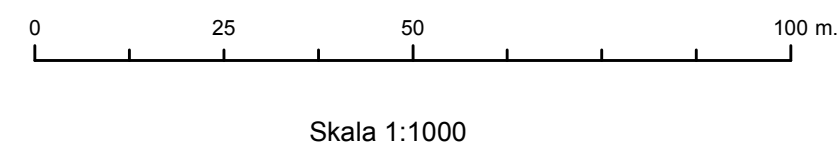
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Elżbieta Łęczycka**

Załącznik nr 1 do  
UCHWAŁY NR ...../2015  
Rady Gminy Siedlce  
z dnia ..... 2015 roku

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY WARSZAWSKIEJ  
W MIEJSCOWOŚCI STARE OPOLE**



**Legenda**

**USTALENIA PLANU**

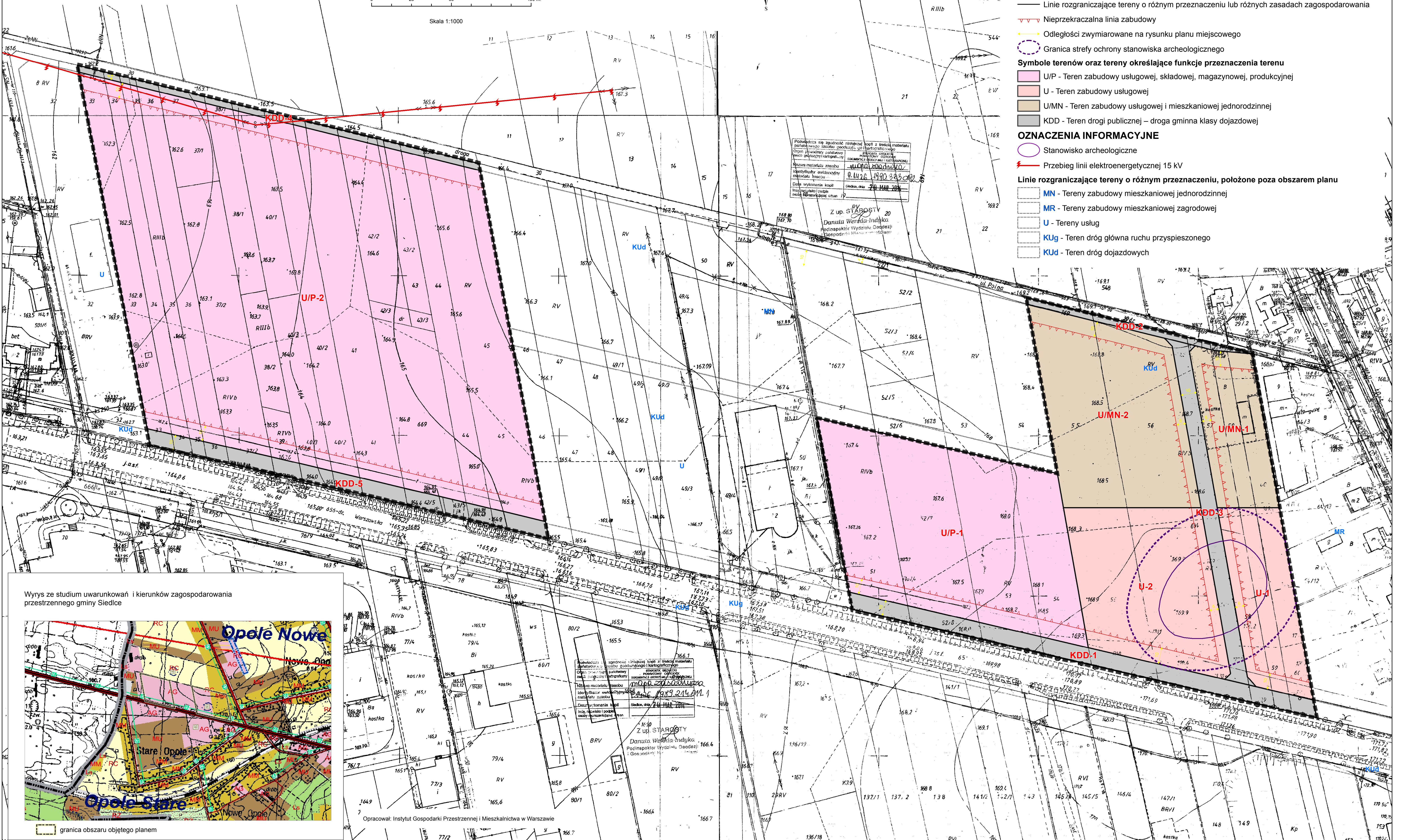
- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Odległości zmiernowane na rysunku planu miejscowego
- Granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego

**Symbole terenów oraz tereny określające funkcje przeznaczenia terenu**

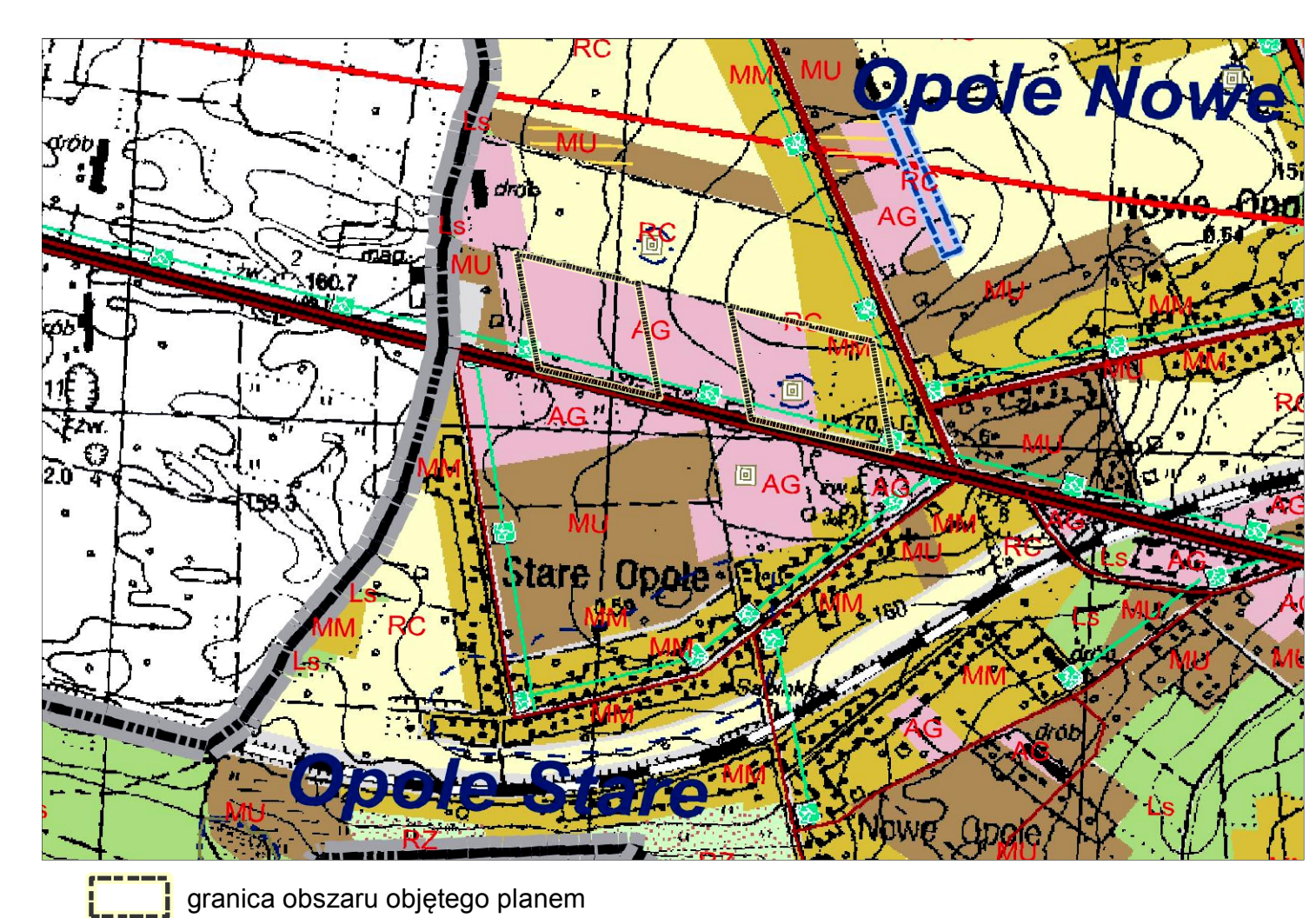
- U/P - Teren zabudowy usługowej, складowej, magazynowej, produkcyjnej
- U - Teren zabudowy usługowej
- U/MN - Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD - Teren drogi publicznej – droga gminna klasy dojazdowej

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- Stanowisko archeologiczne
- Przebieg linii elektroenergetycznej 15 kV
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, położone poza obszarem planu
- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MR - Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej
- U - Tereny usług
- KUg - Teren dróg główna ruchu przyspieszonego
- KUd - Teren dróg dojazdowych



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce



Opracował: Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie

Podkreślona się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału planistycznego zwanego (nazwa projektu) - jako...  
Data wykonania kopii: 20 MAR 2015

Podkreślona się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału planistycznego zwanego (nazwa projektu) - jako...  
Data wykonania kopii: 20 MAR 2015

## **ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z**

### **ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015, poz. 199), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zm) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 157 poz. 1240 ze zm.) Rada Gminy Siedlce rozstrzyga, co następuje:

#### **I. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, realizowanych na terenie objętym planem miejscowym, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę drogi gminnej.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- c) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia energią elektryczną, ciepłą i paliwa gazowe nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy.

#### **II. Budowa dróg**

Budowa drogi gminnej oznaczonej w planie symbolem KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5 realizowana będzie przez Gminę Siedlce.

#### **III. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w pkt I i II**

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnych, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami,

3) realizacja i finansowanie pozostałych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, nie wyszczególnionych w pkt I i II będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

#### **IV. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157 poz. 1240 ze zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach wykazanych w § 2 będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publicznoprawne.

Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006r. Nr 89 poz. 625 z późn. zm.).

Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne,
- 2) dotacje,
- 3) kredyty i pożyczki preferencyjne,
- 4) fundusze Unii Europejskiej,
- 5) udział podmiotów gospodarczych.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Elżbieta Łęczycka**



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W REJONIE ULICY WARSZAWSKIEJ W MIEJSCOWOŚCI STARE OPOLE

Załącznik Nr 3 do Uchwały  
Rady Gminy Siedlce  
z dnia ..... 2015r.

**WYKAZ UWAG DO PLANU**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	08.12.2014	dane osobowe	Brak zgody na zmianę przeznaczenia terenu na cele przemysłowo-usługowe, żądanie pozostawienia zapisów planu z 2004 r.	Stare Opole dz.ew. 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/7	brak, nieruchomości poza planem		X	Nieruchomości 52/2, 52/3, 52/4, 52/5 położone są poza obszarem objętym planem miejscowym Nieruchomość 52/7 ustalenia projektu planu nie zmieniają na niekorzyść zapisów planu z 2004 r.
2.	09.12.2014	dane osobowe	Brak zgody na zmianę przeznaczenia terenu na cele przemysłowo-usługowe, żądanie pozostawienia zapisów planu z 2004 r.	Stare Opole dz.ew. 52/2	brak, nieruchomości poza planem		X	Nieruchomość położona poza obszarem objętym planem miejscowym Uwaga wniesiona niezgodnie z procedurą mpzp
3.	08.12.2014	dane osobowe	Brak zgody na zmianę przeznaczenia terenu na cele przemysłowo-usługowe, żądanie pozostawienia zapisów planu z 2004 r.	Stare Opole dz.ew. 52/2	brak, nieruchomości poza planem		X	Nieruchomość położona poza obszarem objętym planem miejscowym

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W REJONIE ULICY WARSZAWSKIEJ W MIEJSCOWOŚCI STARE OPOLE

4.	15.12.2014	dane osobowe	<p>1. Żądanie pozostawienia zapisów planu z 2004 r.</p> <p>2. Zmiana przeznaczenia terenu na funkcję U/MN</p> <p>3. Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy</p> <p>4. Dopuszczenie budowy indywidualnych zbiorników na nieczystości</p> <p>5. Dopuszczenie budowy studni</p> <p>6. Dopuszczenie budowy jednego domu na terenach U/P1 na działce budowlanej</p>	Stare Opole dz. ew. 51	brak, nieruchomość poza planem	4X	<p>1X</p> <p>2X</p> <p>3X</p> <p>5X</p> <p>6X</p>	<p>1. Fragment nieruchomości położony jest poza obszarem objętym planem miejscowym</p> <p>2. Fragment nieruchomości położony jest poza obszarem objętym planem miejscowym, pozostały obszar brak zgodności ze studium</p> <p>3. Fragment nieruchomości położony jest poza obszarem objętym planem miejscowym</p> <p>4. Uwaga niezasadna projekt planu dopuszcza budowę takich zbiorników</p> <p>5. Projekt planu dopuszcza budowę studni wyłącznie dla szczególnych inwestycji</p> <p>6. Teren ze względu na sąsiedztwo DK nr 2 nie powinien być przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej, nawet towarzyszącej działalności gospodarczej.</p>
----	------------	--------------	--	---------------------------	--------------------------------------	----	---	--

Przewodnicząca Rady Gminy

Elżbieta Łęczycka