

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Siedlce
z dnia roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nowe
Iganie i Nowe Opole, w gminie Siedlce.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 zm.), zgodnie z uchwałą Nr LV/738/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nowe Iganie i Nowe Opole, w gminie Siedlce, oraz stwierdzając brak naruszeń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce zatwierdzonego uchwałą nr XLIII/551/2022 z dnia 31 marca 2022 r., Rada Gminy Siedlce uchwala co następuje:

Rozdział 1: Ustalenia wstępne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nowe Iganie i Nowe Opole, w gminie Siedlce, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 - 5.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1 000, dla OBSZAR I we wsi Nowe Iganie, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1:1 000, dla OBSZAR II we wsi Nowe Iganie, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rysunek planu w skali 1:1 000, dla OBSZAR III we wsi Nowe Iganie, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rysunek planu w skali 1:1 000, dla OBSZAR IV we wsi Nowe Opole, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) rysunek planu w skali 1:1 000, dla OBSZAR V we wsi Nowe Opole, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały;
- 6) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 6 do uchwały;
- 7) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowiące załącznik nr 7 do uchwały
- 8) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 8 do niniejszej uchwały

§ 2.1. Plan określa:

- 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) zasady 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 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 10) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 2) terenów górniczych;
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) obszarów przestrzeni publicznych;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 8) krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.

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

4. Oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu wraz z symbolem przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.

5. Na załączniku graficznym nr 2, oznaczenia graficzne pokazujące granice: strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego pokrywają się z granicą planu na tym załączniku, stąd odstąpiono od ich wskazywania w legendzie.

§ 3. Ileż w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków lub ich części; przed tą linię mogą wystawać nie więcej niż 1 m niekubaturowe elementy budynku, takie jak balkon, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w uchwale przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, którego definicję określają przepisy odrębne.

Rozdział 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 4. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednio symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
UK – teren usług kultury i rozrywki;
KDD – teren drogi dojazdowej;
KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
L – teren lasu.

Rozdział 3: Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy

§ 5. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4: Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6.1. Cały obszar objęty planem stanowi fragment Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 zagospodarowanie przedmiotowego terenu musi uwzględniać uwarunkowania (nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 7. Na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 8. Ustala się, że wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zamykać się w granicach działki budowlanej, do której podmiot posiada tytuł prawny.

§ 9. 1. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza zmiany kierunku odpływu wód, ze szkodą dla działek sąsiednich.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce, celem zapobiegania podtopieniom oraz obniżaniu poziomu wód gruntowych.

§ 10. Ustalenie zasad kształtowania krajobrazu następuje poprzez ustalenie parametrów zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 11. Na obszarze objętym planem miejscowym, w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony wskaźnikami hałasu dla terenu MN jak dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

Rozdział 5: Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. 1. Cały teren 1-UK pokazany na załączniku graficznym nr 2 jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A-386 – zabytkowy dwór wraz z otoczeniem, dla którego ustanowiono strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującą cały ten obszar objęty planem.

2. Ustala się, że sposób zagospodarowania strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, podporządkowany jest obiektowi wpisanemu do rejestru zabytków, ochronie jego sylwety, ekspozycji, otoczenia z dopuszczeniem jego nadbudowy i zmiany geometrii dachu.

3. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 1 i 2, zagospodarowanie musi uwzględniać uwarunkowania (zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

§ 14. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, na całym obszarze objętym załącznikiem nr 2, celem ochrony stanowiska archeologicznego nr AZP 58-78/56, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1, zagospodarowanie musi uwzględniać uwarunkowania (zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

Rozdział 6: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 15. 1. Dla terenów 1-UK, 1-MN, 2-MN, 1-L ustala się, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez drogi publiczne, położone poza obszarem objętym planem, do których tereny te przylegają.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3-MN ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 1-KR zgodnie z rysunkiem planu, ewentualne zmiany zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4-MN ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych do granicy planu dróg gminnych oznaczonych symbolami 1-KR, 1-KDD, 2-KDD, ewentualne zmiany zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

- 1) dla terenu 1-UK minimum 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych i 2 miejsca postojowe dla autokarów;
- 2) minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) minimum 2 miejsca postojowe na 1 dom mieszkalny;
- 4) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) realizowanie stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej.

Rozdział 7: Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, z wyłączeniem terenu 1-L.

§ 18. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren dróg, w tym położonych poza obszarem objętym planem, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren oznaczony symbolem UK i MN, w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 19. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 100$, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) wodociągowa sieć rozdzielcza musi spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej.

§ 20. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) przekrój sieci nie mniej niż $\phi 200$ mm dla przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i nie mniej niż $\phi 63$ mm dla przewodów kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej.

§ 21. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej.

§ 22. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 32$;

§ 23. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) docelowe zaopatrzenie z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych (kablowych lub napowietrznych) SN 15 kV i nN 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE), z wyłączeniem wiatraków w tym głównie w technologii fotowoltaicznej, o mocy poszczególnych instalacji nieprzekraczających wartości 500 kW, z dopuszczeniem budowy urządzeń przetwarzających i magazynujących energię z OZE;

§ 24. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) budynki należy wyposażać w indywidualne źródła dostarczania ciepła;
- 2) do celów grzewczych należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne i technologie czyste ekologicznie, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego lub odnawialnych źródeł energii, o mocy instalacji do 500 kW;
- 3) zakazuje się stosowania do celów grzewczych węgla, mialu, koksu oraz olei ciężkich i przetworzonych.

§ 25. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;
- 2) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.

§ 26. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego (położonych poza obszarem objętym planem);
- 2) gromadzenie odpadów stałych, w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

Rozdział 8: Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału oraz scalania nieruchomości

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

§ 28. 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry wydzielonych działek:

- 1) minimalną powierzchnię działek dla terenu UK – 10000 m²;
- 2) minimalną powierzchnię działek dla terenu MN – 1000 m²;
- 3) dopuszcza się do 25° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 4) minimalna szerokość frontu działki - 25,0 m.

2. Na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działek oraz minimalne szerokości frontów, należy kształtować w zależności od potrzeb.

Rozdział 9: Ustalenia dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 29. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 10: Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia od 1-MN do 4-MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni;
- 3) sposób zagospodarowania terenów 2-MN i 3-MN - powiększenie obszarów mieszkaniowych położonych poza obszarem objętym planem;
- 4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 5) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1-UK ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług kultury i rozrywki;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni;
- 3) dopuszcza się realizację innych usług, o ile ich udział w powierzchni budynku nie przekroczy 35%, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w zakresie ochrony przyrody i ochrony zabytków;
- 4) nowe budynki muszą pod względem architektonicznym, swoją formą, skalą, proporcjami oraz kształtem dachu nawiązywać do tożsamyh cech zabytkowego dworu;
- 5) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,001;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2;
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%;
- 6) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-KDD i 2-KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi 1-KDD zmienna – 9 - 18 m., zgodnie z rysunkiem planu
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi 2-KDD – 10 m.
- 4) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi 1-KR– 6 m., z poszerzeniem w rejonie włączenia do drogi 1-KDD, zgodnie z rysunkiem planu
- 3) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-L:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

Rozdział 11: Przepisy przejściowe i końcowe

§ 34. Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlce.

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

Przewodniczący Rady Gminy Siedlce