

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Siedlce
z dnia roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 324, 1323/4, 1325/4, 328/2, 1325/1, 1325/2 1325/3, 1323/1, 1102/3 i 1102/5, we wsi Ujrzanów, 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 2020 r. poz. 713 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 2021 r. poz. 741 zm.), zgodnie z uchwałą Nr XIV/182/2019 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Nowe Iganie, Pruszyń Pieńki, Pruszynek, Ujrzanów, Żelków Kolonia, zmienionej uchwałą nr XXXVIII/495/2021 Rady Gminy Siedlce z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XIV/182/2019 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Nowe Iganie, Pruszyń Pieńki, Pruszynek, Ujrzanów, Żelków Kolonia 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr **324, 1323/4, 1325/4, 328/2, 1325/1, 1325/2, 1325/3, 1323/1, 1102/3 i 1102/5**, we wsi Ujrzanów, w gminie Siedlce, zwany dalej „planem”.

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

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1 000, dla działek ewidencyjnych nr **1102/3 i 1102/5**, we wsi Ujrzanów, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1:1 000, dla działek ewidencyjnych nr **324, 1323/4, 1325/4, 328/2, 1325/1, 1325/2, 1325/3 i 1323/1** we wsi Ujrzanów, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały
- 5) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 5 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 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) 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) zakazu zabudowy;
- 2) terenów górniczych;
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) obszarów przestrzeni publicznych;
- 6) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 7) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 8) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.
- 9) zasad ochrony przyrody;
- 10) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

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) teren wraz z symbolem przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.
- 6) granica strefy 100 m od systemowej stacji elektroenergetycznej Siedlce-Ujrzanów

5. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny, w szczególności przebieg linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV.

§ 3. Ilekroć 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, 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) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, którego definicję określają przepisy odrębne.

Rozdział 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

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

- 1) P/U – teren zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
- 2) IT-EE/P – teren strefy napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz teren składów
- 3) ZL – teren lasów

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznaczone są liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami, zgodnie z rysunkami planu.

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

§ 5. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg, położonych poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6. Dopuszcza się rozbudowę budynków i obiektów przeznaczenia podstawowego, o ile nieprzekroczone zostaną parametry, o których mowa w ustaleniach szczegółowych dla terenu P/U.

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

§ 7. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. Ustala się, że teren 1-IT-EE/P stanowi jednocześnie pas technologiczny dla linii elektroenergetycznych 110 kV wskazanych na rysunku planu, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 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.

§ 11. 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.

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

Rozdział 5: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 13. Ustala się, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez zjazdy publiczne z dróg publicznych, położonych poza obszarem objętym planem, DK 2 lub ulicę bez nazwy dz. ew. 1166/2 obręb Ujrzanów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

- 1) minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług z wyłączeniem handlu;
- 2) minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu;
- 3) minimum 1 miejsce postojowe na 10 stanowiska pracy dla funkcji produkcyjnej;
- 4) minimum 1 miejsce postojowe na 2 stanowiska pracy dla funkcji magazynowej i składowej;
- 5) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) realizowanie stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej.

Rozdział 6: Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

§ 16. 1. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren dróg (położonych poza obszarem objętym planem), dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren oznaczony symbolem P/U, w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem ust.2.

2. Dopuszcza się możliwości budowy, przebudowy, rozbudowy systemu napowietrznych dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych 110 kV przez teren 1-IT-EE/P, z zastrzeżeniem, że pas technologiczny linii elektroenergetycznych musi zamykać się w granicach tego obszaru.

§ 17. 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;
- 4) dopuszcza się pobór wody z własnego ujęcia, zlokalizowanego na terenie działki budowlanej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 5) dopuszcza się pobór wody z własnego ujęcia do celów przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. 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;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przyzakładowej oczyszczalni ścieków, po spełnieniu warunków, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) do czasu budowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników.

§ 19. 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.

§ 20. 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 $\phi 32$;
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.

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

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

§ 22. 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 małych instalacji;
- 3) zakazuje się stosowania do celów grzewczych węgla, miału, koksu oraz olei ciężkich i przetworzonych.

§ 23. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

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

§ 24. 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 7: Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działek – 2000 m²;
- 2) dopuszcza się do 30° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) 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 8: Ustalenia dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 27. Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem ich dotychczasowego użytkowania rolniczego.

Rozdział 9: Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu

§ 28. 1. Plan ustala granicę strefy 100 m od systemowej stacji elektroenergetycznej Siedlce-Ujrzanów.
2. Na obszarze wyznaczonym granicami, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji stacji benzynowych, centrów handlowych, obiektów sportowych, wielostanowiskowych parkingów, obiektów, na których mogą być realizowane imprezy o charakterze masowym, inwestycji określonych w Planie Zarządzania Kryzysowego, jako obiekty o podwyższonym ryzyku pożarowym oraz zabudowy chronionej t.j. szpitali i domów pomocy społecznej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej.

Rozdział 10: Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu

§ 29. Dla terenów oznaczonego na rysunkach planu symbolem przeznaczenia P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej, w tym obsługi serwisowej pojazdów, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojazd i dojazdów, parkingów, zbiorników wodnych, w tym pod powierzchnią parkingów, zieleni izolacyjnej;
- 3) dopuszcza się produkcję energii elektrycznej z OZE o mocy poniżej 500kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m;
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 2,4;
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%;
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%;
- 5) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1- IT-EE/P ustala się:

- 1) IT-EE/P – teren strefy napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz teren niezadaszonych składów;

- 2) zakazuje się budowy budynków,
- 3) dopuszcza się wyłącznie składowanie materiałów nieulegających mechanicznemu uszkodzeniu,
- 4) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, zbiorników wodnych, zieleni izolacyjnej;
- 5) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość słupów wysokiego napięcia – 50 m;
 - b) maksymalna wysokość składowania 5 m;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 6) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: 1-ZL:

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące lasów.

Rozdział 10: Przepisy przejściowe i końcowe

§ 32. Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlce.

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

Przewodniczący Rady Gminy Siedlce