

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

zespołu wsi:

Grabianów, Białki, Ujrzanów, Joachimów

SPORZĄDZIŁ:

WÓJT GMINY SIEDLCE
UL. AŚLANOWICZA 10
SIEDLCE

OPRACOWAŁ:

Zespół
INSTYTUTU GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I MIESZKALNICTWA
UL. KRZYWICKIEGO 9
02 – 078 WARSZAWA

w składzie:

mgr inż. arch. Jan Łukasz Juraszyński - główny projektant, uprawnienia urbanistyczne nr 1381/94
mgr Paweł Decewicz
mgr inż. Jolanta Fiszczuk-Wiktorowicz
mgr Piotr Fogel
mgr inż. Anna Pugacewicz
mgr inż. Hanna Rawska
mgr inż. Włodzimierz Rybarczyk
dr Przemysław Stolarz
mgr inż. Katarzyna Chudyk

Warszawa- Siedlce

czerwiec 2005

Da. Urz. Woj. Maz. Nr. 192 poz. 6309 z dn. 22.08.2005

**UCHWAŁA Nr XXXI/309/2005
RADY GMINY SIEDLCE
z dnia 30 czerwca 2005 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Grabianów, Białki, Ujrzanów, Joachimów

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz.139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717) oraz w wykonaniu uchwały Nr XXIV/174/01 Rady Gminy Siedlce z dnia 19 marca 2001 roku **Rada Gminy Siedlce** uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości **Grabianów, Białki, Ujrzanów, Joachimów** w formie ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz z rysunkiem planu w skali 1:5000, stanowiącym jej integralną część, jako załącznik graficzny nr 1.

Rozdział 1

Przepisy ogólne, zakres obowiązywania planu

§ 2

Ustalenia planu obowiązują na obszarze, w granicach określonych na rysunku planu, o którym mowa w § 1.

§ 3

Plan ustala:

1. przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
2. linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych;
3. tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
4. granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
5. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
6. lokalne warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów;
7. zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
8. szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania;
 - 3) granica strefy ochrony konserwatorskiej AR - ochrony archeologicznej;
 - 4) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
 - 5) granice obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
 - 6) przebieg orientacyjny ważniejszych ciągów pieszych;
 - 7) granice obszarów, na których obowiązują inne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
 - 8) strefa ochronna napowietrznej linii energetycznej;
 - 9) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia;
 - 10) symbole liczbowo-literowe określające przeznaczenie terenów funkcjonalnych oznaczone: **MR, MM, MU, MUw, ML MLZ, UM, UO, UR, PUR, PS, ZP, ZN, R, Rc, Re, RL, L, LD, PEz, TS, TE, TG, TW,**
 - 11) symbole określające przeznaczenie terenów komunikacyjnych oznaczone **KA, KGP, KG, KZ, KL, KD, KS, KK;**
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów:
 - 1) granica rezerwatu przyrody „Gołobórz” i jego otuliny;
 - 2) granica Siedlecko – Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 3) stanowiska archeologiczne.
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.

§ 5

1. Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część tekstu uchwały, oprócz rysunku planu, są:
 - zestawienie obiektów będących w ewidencji zabytków, stanowiących załącznik nr 2;
 - wykaz pomników przyrody znajdujących się na terenie opracowania stanowiący załącznik nr 3;
 - wykaz przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionych województwa mazowieckiego, które znajdują się na terenie opracowania stanowiący załącznik nr 4.
2. Wykazy zawarte w załącznikach nr 2, 3 i 4 są zgodne ze stanem faktycznym.
3. Ewentualne zmiany aktualizacyjne wykazu, o którym mowa w ust 1 i 2 nie naruszają ustaleń planu.

§ 6

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć funkcję terenu, na którym minimum 66% zainwestowanej powierzchni jest przeznaczona pod funkcję wymienioną jako podstawowa;
- 2) funkcji towarzyszącej – należy przez to rozumieć funkcję terenu, na którym maksimum 33% zainwestowanej powierzchni przedmiotowego terenu jest przeznaczona pod funkcję wymienioną jako towarzysząca funkcji podstawowej chyba, że w tekście uchwały określono inaczej;
- 3) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 4) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy, w tym tereny komunikacji;

- 5) negatywnym oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć, określonych w przepisach odrębnych, dla których sporządzony raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wykazał oddziaływanie negatywne;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub określoną ustaleniem w tekście uchwały, przed którą nie wolno wyprowadzać noworealizowanych budynków;
- 7) obiektach obsługi technicznej – należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni miejskiej, urządzeń wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
- 8) poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, wykonane w dachu spadowym i ścianie kolankowej nie wyższej niż 60 cm;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, w tym teren komunikacji, dla którego obowiązują ustalenia w zakresie określonym w §3 planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) urządzeniach pomocniczych – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, w szczególności: urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi oraz infrastrukturę techniczną w pasie drogowym nie związana z drogą, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 11) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach, częściach budynków lub w budowlach - której celem jest wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują żadnej uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może lub jest wymagany.
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy wszystkich powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki.

§ 7

Ustalenia przypisane dla terenów oznaczonych symbolem literowym lub literowo- cyfrowym obowiązują dla wszystkich terenów oznaczonych tym samym symbolem.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 8

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ład przestrzennego, urbanistyki i architektury;
- 2) estetykę architektoniczną i harmonijną kompozycję z krajobrazem;
- 3) wymagania ochrony przyrody;
- 4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) wymagania przepisów odrębnych i norm polskich, w szczególności dotyczących:
 - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie,
 - c) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
 - d) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie,
 - e) określenia wzajemnych odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu.

§ 9

Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami literowymi i wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:

MR - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczalną funkcją usług nieuciążliwych;

MM - tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcjach mieszanych – zabudowa zagrodowa i jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych;

MU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych;

MUw - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych o niekorzystnych warunkach gruntowo – wodnych,

ML/Z - tereny zabudowy letniskowej z obowiązkiem częściowego zadrzewienia działki (min. 50% pow.);

ML - tereny zabudowy letniskowej;

UM - tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową;

UO – tereny usług oświaty;

UR – tereny usług różnych;

PUR – tereny produkcyjno-usługowe i rzemieślnicze (z dopuszczalną towarzyszącą funkcją mieszkaniową);

PS1 – tereny przemysłowo-składowe (bez funkcji mieszkaniowej);

ZP - tereny zieleni publicznej;

ZN - tereny zieleni nieurządzonej;

R – obszary produkcji rolnej oraz wydzielone w niej:

Rc – strefa o przewadze kompleksów gleb chronionych,

Re - strefa użytkowania rolniczego o przewadze użytków zielonych o podwyższonych walorach Ekologicznych,

RL – obszary rolnicze przeznaczone do zamiennego użytkowania rolniczo-leśnego;

L – tereny lasów ochronnych;

LD – dolesienia;

PEz – tereny powyrobiskowe do rekultywacji;

PE- tereny powierzchniowej eksploatacji;

TW – tereny ujęć wody;

TE - tereny urządzeń elektroenergetycznych;

TG - tereny urządzeń gazownictwa;

IS – tereny obiektów specjalnych;

KA – tereny dróg publicznych klasy autostrad;

KGP – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;

KG – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej;

KZ - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;

KL – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;

KD – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;

KS - tereny parkingów ogólnodostępnych;

KK - tereny komunikacji kolejowej.

§ 10

1. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:
 - tereny dróg publicznych i ciągi piesze;
 - tereny usług publicznych;
 - tereny zieleni publicznej.
2. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miejscowości obiekty, urządzenia i budowle, w tym obiekty obsługi technicznej, a w szczególności: infrastrukturę techniczną (wodociągi, kanalizację, gazociągi, linie elektroenergetyczne, linie telefoniczne itp.) , urządzenia wodne i melioracji, zieleń parkową, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, elektrownie wiatrowe i małe elektrownie wodne, można realizować na obszarze objętym planem w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, z wyłączeniem terenów lasów (L).

Rozdział 3

Ogólne ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów budowlanych

§ 11

1. Wszystkie działki budowlane muszą mieć możliwość podłączenia do sieci elektroenergetycznej w dostosowaniu do obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki. Sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna.
2. Wszystkie działki budowlane na obszarze zabudowy zwartej muszą mieć możliwość podłączenia do sieci wodociągowej w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.
3. Wszystkie działki budowlane na obszarze zabudowy zwartej muszą mieć możliwość podłączenia do sieci kanalizacyjnej systemu gminnego w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.
4. Wszystkie działki budowlane na obszarze zabudowy zwartej muszą posiadać indywidualne lub zbiorowe źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego nisko siarkowego lub odnawialnych źródeł energii.

§ 12

Działki i zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu mogą być scalone i wtórnie podzielone.

§ 13

Usytuowanie budynków bezpośrednio w granicy działki dopuszcza się jedynie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14

Ewentualne przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie, na którym jest wytwarzane i do którego prowadzący posiada tytuł prawny.

§ 15

1. Ustala się odległości nieprzekraczalnych linii nowej zabudowy od linii rozgraniczającej z istniejącą i / lub projektowaną drogą:
 - a. autostradą - 30 m;
 - b. krajową klasy głównej ruchu przyspieszonego - 10 m;
 - c. wojewódzką i powiatową klas główną i zbiorczą - 6 m;
 - d. powiatową i gminną klasy lokalnej - 5 m;
 - e. gminną klasy dojazdowej - 5 m;
 - f. wewnętrzną - 4 m.
2. Poza terenem zabudowy ustala się linię zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczającej z terenami kolei.

Rozdział 4 Ustalenia ogólne w zakresie komunikacji

§ 16

Ustala się adaptację i modernizację istniejących linii i stacji kolejowych, na terach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KK**.

§ 17

Ustala się przeznaczenie terenów pod drogi istniejące oraz budowę nowych dróg publicznych klasy autostrady, dróg głównych ruchu przyspieszonego, głównych, zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **KA, KGP, KG, KZ, KL i KD**.

§ 18

Jako podstawową sieć komunikacji drogowej, służącą powiązaniom zewnętrznym i obsłudze obszaru wskazuje się następujące tereny komunikacji publicznej, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia, zgodnie z rysunkiem planu:

- KA – tereny dróg publicznych klasy autostrad;
- KGP – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- KG – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej;
- KZ - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- KL – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- KD – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

§ 19

1. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią drogi wewnętrzne.
2. Tereny dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych, ciągów pieszo-rowerowych oraz ciągów pieszych, można wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20

1. Dopuszcza się prowadzenie przewozów regularnych oraz realizację urządzeń dla jej obsługi na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: **KGP, KG, KZ i KL**.
2. Na terenach funkcjonalnych sąsiadujących z terenami dróg publicznych dopuszcza się realizację urządzeń służących przewozom regularnym osób, z wyłączeniem terenów lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21

1. Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować, wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą funkcji obiektów budowlanych, na terenie działki własnej lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny, w liczbie nie mniejszej niż wynikającej z następujących wskaźników:
 - a. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
 - b. dla funkcji usługowych, handlowych i biurowych 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych, nie mniej jednak niż 3 miejsca na jeden lokal;
 - c. dla funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładów pracy – 35 miejsc na 100 zatrudnionych;
 - d. dla obiektów sportu i rekreacji – 10 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie;
 - e. dla kościołów, klubów, domów kultury, gastronomii – 30 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie;
 - f. dla hoteli, pensjonatów i usług agroturystycznych – 3 miejsca na 10 łóżek;
 - g. dla działek i domków letniskowych – 2 miejsca na jeden domek lub działkę.
2. Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w pasach drogowych na terenach dróg oznaczonych symbolami przeznaczenia: **KG, KZ, KL, KD**, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i w uzgodnieniu z zarządcami tych dróg.

Rozdział 5

Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki pod budownictwo mieszkaniowe

§ 22

Ustala się następujące ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane i scalania działek:

- 1) wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać właściwe jej zagospodarowanie zgodnie z funkcją danego terenu, a w szczególności zapewniać:
 - a) dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub przez drogę wewnętrzną,
 - b) usytuowanie budynków zgodnie z przepisami prawa budowlanego,

- c) miejsca parkingowe dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach planu dla danego typu zabudowy,
 - d) przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizacji odnośnych urządzeń indywidualnych, w przypadku konieczności ich realizacji,
 - e) szerokość frontu działki minimum 18 m, dopuszcza się zmniejszenie minimalnego frontu działki do 16 m przy zabudowie bliźniaczej i do 8 m przy zabudowie szeregowej,
- 2) podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji inwestycji celu publicznego - dróg;
 - 3) podziały wtórne istniejących działek budowlanych dopuszcza się pod warunkiem, że każda z działek otrzymanych w rezultacie tych podziałów odpowiadać będzie wymaganiom określonym w pkt 1.

§ 23

Wydzielenie nowych działek budowlanych oraz wtórne podziały działek istniejących, o ile przylegają do dróg publicznych wymagają równoczesnego wydzielenia części umożliwiającej poszerzenie pasa drogowego do szerokości określonych w odpowiednich paragrafach rozdziału 16 niniejszej uchwały.

§ 24

1. Oznacza się na rysunku planu tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej budownictwa mieszkaniowego, których podział na działki budowlane wymaga uprzednio przeprowadzenia procedury scaleń i ponownego podziału nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Zasady i warunki podziału terenu zorganizowanej działalności inwestycyjnej na działki budowlane określają ustalenia § 22 niniejszej uchwały.
3. Szczegółowe normy dla działek budowlanych wydzielanych z terenu, o którym mowa w ust. 1 określają ustalenia szczególne niniejszej uchwały, dotyczące zasad zagospodarowania poszczególnych terenów.
4. Dopuszcza się objęcie procedurą, o której mowa w ust 1 części obszaru wyznaczonego w planie.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej

§ 25

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolami przeznaczenia **MM, MU, ML/Z** wprowadza się całkowity zakaz:
 - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) lokalizowania działalności prowadzącej do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;;
 - 3) prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i innych substancji szkodliwych;

- 4) zagospodarowania, niezgodnego z przeznaczeniem, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolniczej, ogrodniczej lub sadowniczej;
 - 5) składowania jakichkolwiek odpadów i wytwarzania odpadów niebezpiecznych;
 - 6) lokalizowania budynków w strefie ochronnej napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia oraz w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.
2. Linie wyznaczające zasięg strefy ochronnej, o której mowa w ust. 1 pkt 6 należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 26

1. W przypadku, gdy ustalenia tekstu uchwały nie stanowią inaczej, należy przyjmować, że na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) budynki garażowe i gospodarcze należy lokalizować w głębi działki, z dopuszczeniem jak w ust. 2;
 - 2) zabudowa garażowa i gospodarcza musi być realizowana jako jednokondygnacyjna bez podpiwniczenia o maksymalnej wysokości do 5m.
2. Dopuszcza się lokalizację wolnostojącego garażu w odległości nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych; tak usytuowany garaż musi mieć zapewniony dostęp od wewnątrz działki.

§ 27

1. Ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych w 80 % i nie wyższych niż 1,75 m.
2. Zakaz budowy nowych ogrodzeń trwałych na wyznaczonych terenach dróg publicznych.
3. Nieprzekraczalną linię budowy nowych ogrodzeń stanowią linie rozgraniczające tereny funkcjonalne z terenami dróg publicznych i kolei.

§ 28

Ustala się następujące wymagania szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem **MR**:

- a) minimalna powierzchnia działki 1800 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki 18 m
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.9,
- d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
- e) maksymalna ilość kondygnacji dwie plus poddasze użytkowe,
- f) dopuszczalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 7 m,
- g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 40 %,
- h) dopuszcza się lokalizację podpiwniczonych budynków gospodarczych.

§ 29

1. Ustala się następujące wymagania szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczonych symbolem **MM**:
 - 1) dla działek zagrodowych:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 18 m
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.9,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - e) maksymalna ilość kondygnacji dwie plus jedna poddaszowa (poddasze użytkowe),
 - f) dopuszczalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 7 m,

- g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 40 %,
 - h) dopuszcza się lokalizację podpiwniczonych budynków gospodarczych;
- 2) dla działek mieszkaniowo - usługowych, budownictwa jednorodzinnego:
- a) minimalna powierzchnia działki 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 18 m,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.65,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - e) maksymalna ilość kondygnacji dwie plus jedna poddaszowa (poddasze użytkowe),
 - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 60 %,
 - g) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego; zaleca się w miarę możliwości funkcjonalnej łączenie obiektu usługowego we wspólnej bryle z budynkiem mieszkalnym.

§ 30

Ustala się następujące wymagania szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczonych symbolem literowym **MU**:

1) dla terenów **MU-1**:

- a) minimalna powierzchnia działki 800 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki 18 m
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.65,
- d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
- e) maksymalna ilość kondygnacji dwie pełne plus jedna poddaszowa (poddasze użytkowe),
- f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 65 %,
- g) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego; zaleca się w miarę możliwości funkcjonalnej łączenie obiektu usługowego we wspólnej bryle z budynkiem mieszkalnym,
- h) w przypadku lokalizacji usług – powierzchnia biologicznie czynna może być zmniejszona do 40 %.

2) dla terenów **MU-2**:

- a) minimalna powierzchnia działki 1000 m².
- b) minimalna szerokość frontu działki 18 m
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.4,
- d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
- e) maksymalna ilość kondygnacji dwie pełne plus jedna poddaszowa (poddasze użytkowe),
- f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 70 %,
- g) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego; zaleca się w miarę możliwości funkcjonalnej łączenie obiektu usługowego we wspólnej bryle z budynkiem mieszkalnym,
- h) w przypadku lokalizacji usług – powierzchnia biologicznie czynna może być zmniejszona do 50 %.

3) dla terenów **MU-3**:

- a) minimalna powierzchnia działki 1500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki 18 m
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.3,
- d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
- e) maksymalna ilość kondygnacji dwie pełne plus jedna poddaszowa (poddasze użytkowe),
- f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 70 %,
- g) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego; zaleca się w miarę możliwości funkcjonalnej łączenie obiektu usługowego we wspólnej bryle z budynkiem mieszkalnym,
- h) w przypadku lokalizacji usług – powierzchnia biologicznie czynna może być zmniejszona do 50 %.

§ 31

Ustala się następujące wymagania dla terenów zabudowy letniskowej:

1) oznaczonych symbolem **ML**:

- a) minimalna powierzchnia działki 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki 18 m
- c) maksymalna wysokość zabudowy 9 m,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.3,
- e) maksymalna ilość kondygnacji jedna pełna plus jedna poddaszowa (poddasze użytkowe),
- f) minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna 70 %,

2) oznaczonych symbolem **ML/Z**:

parametry jak w pkt 1 lit. a, b, c, d, e,
obowiązek zadrzewienia minimum 50 % powierzchni działki.

§ 32

1. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i budowę nowych obiektów w istniejących siedliskach zagrodowych o lokalizacji kolonijnej.
2. Dopuszcza się w siedliskach wymienionych w ust. 1 budowę budynku zamieszkania zbiorowego oraz urządzeń rekreacyjnych w celu zorganizowania gospodarstwa agroturystycznego.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów usług nieuciążliwych

§ 33

1. Na terenach usług nieuciążliwych, oznaczonych symbolami przeznaczenia **UM**, **UO**, **UR** wprowadza się całkowity zakaz:
 - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) lokalizowania działalności prowadzącej do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
 - 3) zagospodarowania tymczasowego, niezgodnego z przeznaczeniem, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji ogrodniczej lub sadowniczej;
 - 4) składowania jakichkolwiek odpadów i wytwarzania odpadów niebezpiecznych;
 - 5) lokalizowania budynków w strefie ochronnej napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia oraz w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.
2. Linie wyznaczające zasięg stref, o których mowa w ust. 1 pkt 5 należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 34

Ustala się następujące wymagania dla terenów wolnostojącej zabudowy usługowo – mieszkaniowej, oznaczonych symbolem literowym **UM**:

- 1) minimalna powierzchnia działki 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 18 m,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.7,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
- 5) maksymalna ilość kondygnacji dwie plus jedna poddaszowa (poddasze użytkowe);
- 6) minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna 35 %.

§ 35

1. Dla terenu usług oświaty, oznaczonego symbolem **UO**, dopuszcza się lokalizację funkcji towarzyszących funkcji podstawowej, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 25% powierzchni użytkowej obiektu pełniącego funkcję podstawową terenu.
2. Na terenach oznaczonych symbolami **UO, UH, US, UR** dopuszcza się realizację innych usług nieuciążliwych.
3. Ustala się następujące wymagania dla terenów zabudowy usług oznaczonych symbolami literowymi **UH, US, UR** :
 - a) minimalna powierzchnia działki 600 m²,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z zastrzeżeniem dopuszczenia dla fragmentów budynków kulturowych na terenie UK stanowiących dominanty architektoniczne do 35 m;
 - d) maksymalna ilość kondygnacji - dwie,
 - e) minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna 30 %.

§ 36

1. Dla terenów usług różnych, oznaczonych symbolem **UR** ustala się możliwość zamiennego użytkowania terenu jako usług nieuciążliwych oraz możliwość ich łączenia w obrębie jednego terenu funkcjonalnego, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w § 34 pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 6.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów produkcyjno- usługowo- rzemieślniczych

§ 37

1. Wszystkie tereny oznaczone symbolem **PUR** przeznacza się pod obiekty usług produkcyjnych oraz usług i warsztatów rzemieślniczych (z dopuszczalną towarzyszącą funkcją mieszkaniową), które w rozumieniu przepisów odrębnych mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych.
2. Znaczące oddziaływanie inwestycji na środowisko winno zamykać się na terenie, na którym jest wytwarzane i do którego prowadzący posiada tytuł prawny.
3. W przypadku nie możliwości spełnienia warunku określonego w pkt 2, oddziaływanie inwestycji na środowisko nie może wykraczać poza teren PUR.
4. Dla ww. terenów obowiązują następujące wymagania:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji dwie pełne plus jedna poddaszowa;
 - 3) zachowanie minimum 20 % powierzchni działki biologicznie czynnej;
 - 4) obowiązek nasadzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów przemysłowo – składowych

§ 38

1. Dla terenów przemysłowo składowych, oznaczonych symbolem **PS-1** ustala się zakaz lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu jest wymagany na podstawie przepisów odrębnych.
2. Znaczące oddziaływanie inwestycji na środowisko winno zamykać się na terenie, na którym jest wytwarzane i do którego prowadzący posiada tytuł prawny.
3. W przypadku nie możliwości spełnienia warunku określonego w ustępie 2, oddziaływanie inwestycji na środowisko nie może wykraczać poza teren PS1.

Rozdział 10

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów obiektów specjalnych

§ 39

Dla terenów specjalnych, oznaczonych symbolem **IS** obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów zieleni publicznej, zieleni nieurządzonej

§ 40

1. Dla terenów zieleni publicznej, oznaczonych symbolem **ZP** ustala się:
 - 1) teren powinien być dostępny z dróg publicznych;
 - 2) przynajmniej 80% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny;
 - 3) zakaz realizacji utwardzonych dróg za wyjątkiem pieszo- jezdnych dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych oraz parkingów, związanych z obiektami usługowymi i rekreacyjnymi.
2. Na ww. terenach dopuszcza się:
 - 1) realizację ciągów pieszych wyposażonych w miejsca odpoczynku i obiektów małej architektury;
 - 2) realizację jednokondygnacyjnych, niepodpiwniczonych obiektów usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 40 m² i wysokości do 4 m, przy czym jeden obiekt można zrealizować na każde 2000 m² terenu zieleni, z zachowaniem tych proporcji dla każdego terenu oddzielnie;
 - 3) lokalizację obiektów towarzyszących funkcji rekreacyjnej, których działalność nie wymaga wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
 - 4) realizację boisk do gier rekreacyjnych oraz urządzeń zabaw dla dzieci;
 - 5) realizację ogrodzenia terenu z warunkami jak w § 27.

§ 41

Dla terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonych symbolem **ZN** ustala się:

- 1) zachowanie całości powierzchni terenu jako biologicznie czynnego;
- 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 3) dopuszczalność zadrzewień;
- 4) dopuszczalność rolniczego wykorzystywania użytków zielonych.

Rozdział 12

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów powierzchniowej eksploatacji kopalin pospolitych oraz terenów powyrobiskowych eksploatacji powierzchniowej

§ 42

1. Plan ustala granice terenów powyrobiskowych eksploatacji powierzchniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **PEz**.
2. Na obszarze wymienionym w ust.1 obowiązują sposoby zagospodarowania określone odrębnymi przepisami i decyzjami administracyjnymi.

§ 43

Dla terenów powyrobiskowych eksploatacji powierzchniowej, oznaczonych symbolem **PEz** ustala się:

- 1) .obowiązek rekultywacji i przeznaczenia na tereny zieleni urządzonej lub nieurządzonej, z warunkami odpowiednio jak w § 40 lub § 41;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji rekreacyjnej, których działalność nie wymaga wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Rozdział 13

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej

§ 44

Przeznaczenie obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej określa się następująco:

- 1) tereny oznaczone symbolem **R** i **Rc** pod użytkowanie ogólnorolnicze;
- 2) tereny oznaczone symbolem **Re** – pod użytkowanie ogólnorolnicze z nadaną równolegle funkcją obszaru ekologicznego zobowiązującą do przestrzegania ustaleń § 65 ust. 2. niniejszej uchwały;
- 3) tereny oznaczone symbolem **RL** – pod użytkowanie ogólnorolnicze z prawem zalesiania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 45

Na terenach oznaczonych symbolami **R** i **RL** dopuszcza się budowę obiektów budowlanych, w tym budynków i budowli rolniczych, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 46

Obowiązuje całkowity zakaz uszczuplania terenów zadrzewień śródpolnych, olsów nad ciekami, zespołów siedlisk roślinności bagiennej, wodnej, torfowisk itp., ich niszczenia i działań osłabiających ich odporność siedliskową.

§ 47

Na całości obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zmiana przebiegu cieków wodnych, budowa rowów melioracyjnych, stawów i inne działania mogące zmienić stosunki wodne muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 14 Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lasów i zalesień

§ 48

Dla terenów lasów ochronnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem L, obowiązują zasady gospodarki i ochrony wynikające z przepisów odrębnych.

§ 49

Tereny oznaczone symbolem LD użytkowane rolniczo przeznacza się pod zalesienie jako szczególnie do tego predysponowane.

Rozdział 15 Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów urządzeń technicznych

§ 50

Zagospodarowanie terenów urządzeń ujęć wody oznaczonych symbolem TW, terenów urządzeń elektroenergetycznych oznaczonych symbolem TE, terenów urządzeń gazownictwa oznaczonych symbolem TG, winno odpowiadać wymaganiom określonym we właściwych przepisach odrębnych oraz decyzjach administracyjnych.

Rozdział 16 Ustalenia w zakresie przeznaczenia i standardów zagospodarowania terenów dróg publicznych

§ 51

1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KA, KGP, KZ, KL, KD zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków nie związanych z przeznaczeniem terenu.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń pomocniczych oraz urządzeń służących przewozom regularnym osób.

§ 52

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KA, KGP, KZ, KL, KD ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, muszą być wyposażone w tę kanalizację;
- 2) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;

- 3) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
- 4) przynajmniej 5% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny;
- 5) wszystkie roboty budowlane, działania inwestycyjne muszą uwzględniać możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu.

§ 53

Dla terenów oznaczonych symbolem **KA** ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego 60 m;
- 2) w pasie powyższym obowiązuje zakaz budowy wszelkich obiektów i urządzeń; do czasu rozpoczęcia procesu inwestycyjnego dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie rolnicze;
- 3) szczegółowe ustalenia zagospodarowania i użytkowania rezerwowanego terenu zostaną określone zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się prowadzenie dróg niższej klasy, w szczególności dróg serwisowych służących dojazdowi do terenów przyległych do autostrady i zapewniających spójność sieci drogowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i w uzgodnieniu z zarządcą autostrady.

§ 54

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **KGP**, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 7,0 m, wyjątkowo dla istniejących odcinków na terenie zabudowy, dopuszcza się 6,5 m;
- 2) drogi noworealizowane oraz odcinki dróg istniejących poza terenami zabudowy powinny być wyposażone w pobocza utwardzone;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 25 m do 35 m z lokalnymi zwężeniami na terenach istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) drogi powinny być wyposażone w chodniki, ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 5) skrzyżowania z drogami publicznymi innych klas dopuszcza się wyłącznie w miejscach, uzgodnionych z zarządcą drogi;
- 6) dopuszcza się stosowanie zjazdów do istniejącej zabudowy w miejscach, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) zjazdy do nowej zabudowy położonej wzdłuż dróg krajowych klasy głównej ruchu przyspieszonego należy realizować z dróg gminnych klasy lokalnej lub dojazdowej albo z dróg wewnętrznych, zlokalizowanych poza terenem oznaczonym symbolem przeznaczenia KGP, zjazdy do nowej zabudowy z dróg głównych ruchu przyspieszonego dopuszcza się wyłącznie w miejscach na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej.

§ 55

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **KG** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 7,0 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 25 m z lokalnymi zwężeniami na terenach istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki i ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe, albo pobocza utwardzone;
- 4) dopuszcza się stosowanie zjazdów do istniejącej zabudowy dla dróg istniejących;
- 5) zjazdy do nowej zabudowy położonej wzdłuż dróg krajowych klasy głównej ruchu przyspieszonego należy realizować z dróg gminnych klasy lokalnej lub dojazdowej albo z dróg wewnętrznych, zlokalizowanych poza terenem oznaczonym symbolem przeznaczenia KG, zjazdy do nowej zabudowy z dróg głównych ruchu przyspieszonego dopuszcza się wyłącznie w miejscach, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się realizację parkingów w pasie drogowym na warunkach, określonych w przepisach odrębnych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 7) drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej.

§ 56

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **KZ** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 7,0 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 20 m z lokalnymi zwężeniami na terenach istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki i ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe, albo pobocza utwardzone;
- 4) dopuszcza się stosowanie zjazdów do istniejącej zabudowy;
- 5) dla nowej zabudowy zjazdy dopuszcza się wyjątkowo, w miejscach, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się realizację parkingów w pasie drogowym na warunkach, określonych w przepisach odrębnych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 7) drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej.

§ 57

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **KL** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 5,0 m;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 12 m (na terenach zabudowy) i 15 m (poza terenami zabudowy) z lokalnymi zwężeniami na terenach istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki;
- 4) dopuszcza się realizację parkingów w pasie drogowym na warunkach, określonych w przepisach odrębnych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 58

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **KD** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 4,5 m;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 10 m (na terenach zabudowy) i 12 m (poza terenami zabudowy) z lokalnymi zwężeniami na terenach istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się drogi bez wyodrębnionych jezdni i chodników.

Rozdział 17
Ustalenia w zakresie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych realizowanych na terenach funkcjonalnych

§ 59

1. Wydzielanie nowych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych oraz ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 18
Ustalenia dotyczące terenów komunikacji kolejowej

§ 60

1. Plan wskazuje tereny komunikacji kolejowej oznaczone symbolem **KK**.
2. Tereny, o których mowa w ust 1 są terenami zamkniętymi i obowiązują na nich przepisy szczególne.

Rozdział 19
Ustalenia dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania środowiska kulturowego

§ 61

1. Plan wskazuje stanowiska archeologiczne objęte ochroną prawną, będące w wykazie stanowisk archeologicznych województwa mazowieckiego, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Wyznacza się strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej **AR** określone na rysunku planu.
3. Na obszarach stanowisk archeologicznych i w promieniu 100 m oraz stref archeologicznej ochrony konserwatorskiej:
 - a. wszelka działalność inwestycyjna zgodnie z przepisami odrębnymi powinna być poprzedzona badaniami archeologicznymi,
 - b. roboty budowlane lub ziemne naruszające strukturę gruntu, muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć odkryty przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie powiadomić właściwe służby zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 62

1. Plan wskazuje obiekty o wartościach kulturowych będące w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązują:

- a. utrzymanie zasadniczych cech bryły, kompozycji i detalu elewacji frontowej oraz podziałów stolarki okiennej;
 - b. konserwacja, restauracja z zachowaniem substancji zabytku.
3. Rozbiórka budynku o wartościach kulturowych może być dokonana w przypadkach regulowanych odpowiednimi przepisami, po wykonaniu stosownej dokumentacji.

Rozdział 20

Ustalenia w zakresie ochrony przyrody i kształtowania środowiska

§ 63

1. Plan wskazuje następujące obszary ochrony przyrody objęte konserwatorską ochroną przyrody na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) rezerwat przyrody „Gołobórz”, wraz z otuliną;
 - 2) Siedlecko- Węgrowski Obszar Chronionego Krajobrazu.
2. Zasady ochrony dotyczące terenów wymienionych w ust. 1 określają odpowiednie przepisy szczególne.
3. Wykaz przepisów odrębnych dotyczących ww. obszarów chronionych, stanowi załącznik nr 4.

§ 64

1. Plan wskazuje obiekty objęte prawną ochroną przyrody, jako pomniki przyrody.
2. Wszystkie inwestycje w promieniu 5 m od pomników przyrody ożywionej muszą być uzgodnione z właściwym organem służb ochrony przyrody i środowiska.

§ 65

1. Plan wskazuje strefę ekologiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **Re**.
2. Na obszarze strefy ekologicznej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) podstawowe użytkowanie ogólnorolnicze,
 - 2) zabrania się:
 - a) lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem przebudowy i rozbudowy istniejących siedlisk według ustaleń zawartych w § 32 oraz obiektów dla potrzeb gospodarstw rybackich i wędkarstwa,
 - b) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania roślinności niezgodnie z charakterem siedlisk naturalnych,
 - c) wykonywania prac ziemnych makroniwelacyjnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - d) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
 - e) wykorzystywania ścieków komunalnych i gnojowicy,
 - f) likwidowania małych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
 - g) zakładania ogródków działkowych,
 - h) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych,
 - i) lokalizowania działalności prowadzącej do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności

- dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- j) dokonywania zmian stosunków wodnych.

Rozdział 21

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 66

1. Sieć infrastruktury technicznej powinna być w miarę możliwości prowadzona przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, a także przez tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, z wyłączeniem lasów.
2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, wymaga uzgodnienia z zarządcami tych dróg, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 67

1. Zasady zaopatrywania w wodę pitną:
 - a. do wszystkich wyznaczonych w planie zwartych terenów zabudowy należy doprowadzić sieć wodociagową;
 - b. w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociagowej pobór wody ze studni wykonanych w obszarze działek budowlanych;
 - c. zaopatrywanie sieci wodociagowej z istniejących ujęć i stacji uzdatniania wody, oznaczonych w planie symbolem TW;
 - d. sieć wodociagowa zaopatrywana z komunalnych ujęć wody winna stanowić system połączony;
2. Możliwość realizacji nowych ujęć wody oraz stacji uzdatniania wody poza wyznaczonym terenem TW, określa § 10 ust. 2;
3. Nowe ujęcia wody i stacje uzdatniania wody należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 68

1. Wszystkie wyznaczone tereny budowlane muszą mieć zapewnione odprowadzenie ścieków sanitarnych w jeden z następujących sposobów:
 - 1) do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) do przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych;
 - 3) do bezodpływowych zbiorników nieczystości ciekłych i ich wywozem do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, o której mowa w pkt 2;
2. Zbiorniki, o których mowa w ust 1 pkt 3 mają charakter tymczasowy i po realizacji sieci kanalizacyjnej winny ulec likwidacji.
3. Ścieki sanitarne będą odprowadzane do gminnej lub miejskiej oczyszczalni ścieków.
4. Ścieki opadowe powinny być odprowadzane do gruntu w granicach własnej działki budowlanej, przy czym ilość wód deszczowych odprowadzanych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności.
5. Gospodarka ściekami opadowymi obiektów budowlanych, które nie mogą spełnić warunków jak w ust. 4 musi zapewniać ich odprowadzanie siecią kanalizacji deszczowej do rowów; zrzuty wód deszczowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.

§ 69

1. Plan wskazuje istniejące linie gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, wynoszącą 15 m licząc od osi gazociągu w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Na terenach objętych strefą, o której mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się rolnicze wykorzystanie gruntów z jednoczesnym zakazem zabudowy i upraw pod folią oraz nasadzeń trwałych.
3. Ustala się rozbudowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb mieszkalnictwa i usług.
4. Dla projektowanych gazociągów ustala się następujące zasady:
 - a) gazociąg musi być inwestycją podziemną;
 - b) sieci gazowe powinny spełniać warunki techniczne określone w przepisach odrębnych
 - c) trasy dla projektowanej sieci gazowej należy rezerwować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych;
 - d) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5m od gazociągu;
 - e) dla budownictwa jednorodzinnego szafka gazowe (otwierana na zewnątrz od strony ulicy) powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń, a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

§ 70

1. Plan wskazuje przebieg istniejących i projektowanych linii wysokiego napięcia 400 kV, 220 kV i 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu, wraz ze strefą ochronną wynoszącą:
 - 1) dla linii 400 kV i 220 kV – 30m po obu stronach linii,
 - 2) dla linii 110 kV – 15m po obu stronach linii.
2. Ustala się następujące zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejących lub projektowanych linii napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
 - 2) lokalizacja stacji punktu zasilania według wyznaczania na rysunku planu, oznaczonego symbolem TE;
 - 3) realizacja nowych i modernizacja istniejących linii średniego i niskiego napięcia powinna być zapewniona jako kablowe podziemne zalecane;
 - 4) oświetlenie ulic i dróg należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) usunięcie kolizji z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi musi nastąpić po uprzednim uzgodnieniu warunków z właściwym zarządcą sieci, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 71

Nowe i modernizowane linie telefoniczne należy realizować jako kablowe podziemne zalecane z wyłączeniem terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 72

Ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 73

Wszelkie odpady stałe winny być gromadzone w stosownych pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji i wywożone na międzygminne składowisko odpadów komunalnych.

§ 74

W zakresie urządzeń melioracji wodnych ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się zachowanie wzdłuż rowów melioracyjnych nieogrodzonych pasów technicznych wolnych od zabudowy i trwałych ogrodzeń o szerokości 3 m umożliwiających dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich konserwacji;
- 2) nakazuje się przy wykonywaniu robót melioracyjnych i realizacji niezbędnych urządzeń melioracji wodnej zachowanie równowagi przyrodniczej i różnorodności biologicznej;
- 3) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania do rowów ścieków i innych zanieczyszczeń oraz ujmowania z nich wody.

Rozdział 22 Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 75

1. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodne z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte.
2. Wszelkie nowe działania na działkach związanych z inwestycjami, o których mowa w pkt 1, muszą być zgodne z ustaleniami planu.

§ 76

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 77

Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu, dla których nastąpiła zmiana przeznaczenia z:

- 1) terenów rolnych na mieszkaniowe, letniskowe, usługowo – mieszkaniowe, usługowe, produkcyjno-usługowe i rzemieślnicze lub przemysłowo-składowe,
- 2) terenów o innym dotychczasowym przeznaczeniu na usługowe, usługowo – mieszkaniowe, produkcyjno-usługowe i rzemieślnicze lub przemysłowo-składowe,

stawkę procentową równą 10 % dla nieruchomości położonych na poszczególnych terenach funkcjonalnych, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości.

§ 78

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlce.

§ 79

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy



Janusz Mikulski

WYKAZ OBIEKTÓW BĘDĄCYCH EWIDENCJI ZABYTKÓW

Grabianów:

dom nr 6 drewniany, XX w,
dom nr 24 drewniany, XX w,
dom nr 68 drewniany, ok. 1910 r.,
dom nr 82 drewniany, XX w,
dom nr 84 drewniany, XX w,
dom nr 96 drewniany, XX w,
dom nr 108 drewniany, ok. 1910 r.,
dom nr 126 drewniany, ok. 1909 r.,
dom nr 134 drewniany, XX w.

Ujrzanów:

dom nr 143 drewniany, XX w.,
dom nr 151 drewniany, ok. 1900 r.,
dom nr 171 drewniany, pocz. XX w.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy



Janusz Mikułski

**WYKAZ POMNIKÓW PRZYRODY OŻYWIONEJ ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TERENIE
OPRACOWANIA**

lp	nr rej.	miejsco-wość	Zarządca właściciel	nazwa	ilość	Obwód [cm]	Wysokość [m]
1.	463	Białki	Szkoła Podstawowa Skarb Państwa	Grupa składająca się	1	252	20
				z: dębu szypułkowego wiązu	1	195	23
2.	464	Białki	Szkoła Podstawowa Skarb Państwa	Grupa jesionów wyniosłych	6	105- 151	ok. 24

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy


Janusz Mikułski

**WYKAZ PRZEPISÓW ODRĘBNYCH DOTYCZĄCYCH OBSZARÓW CHRONIONYCH
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO,
KTÓRE ZNAJDUJĄ SIĘ NATERENIE OPRACOWANIA**

- 1) Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 26 marca 1982 r. w sprawie uznania za rezerwy przyrody „Gołobórz” (opublikowanym w Monitorze Polskim nr. 10 z 1982 roku, poz 74 §10, ust 1).
- 2) Rozporządzenie Nr 63 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2002 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 212 z dnia 10 sierpnia 2002 roku).

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy



Janusz Mikulski