

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W GRANICACH UCHWAŁY INTENCYJNEJ**

XIV/181/2019

w części obrębu geodezyjnego Wołyńce, Wołyńce-Kolonia, Rakowiec

WERSJA WYŁOŻONA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

w dniach od 12.08.2021 - 3.09.2021 r.

Dyskusja publiczna: 23.08.2021 r. o godz. 13:00

za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej

Uwagi do: 17.09.2021 r.

UCHWAŁA Nr .../2021
Rady Gminy Siedlce
z dnia ... 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy
Siedlce w części obrębu geodezyjnego Wołyńce, Wołyńce-Kolonia, Rakowiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XIV/181/2019 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębu geodezyjnego Wołyńce, Wołyńce-Kolonia, Rakowiec uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębu geodezyjnego Wołyńce, Wołyńce-Kolonia, Rakowiec, zwany dalej planem.

§2

Załączniki do planu stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, składający się z 3 arkuszy ponumerowanych od 1 do 3, będący integralną częścią planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej.

§3

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw innych niż ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz ich z aktami wykonawczymi;
 - 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu, zgodnie z §6;
 - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekraczać żaden element budynku;

- 6) obsada - nieprzekraczalna ilość DJP (duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych) w budynkach i obiektach inwentarskich;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia tożsama z terenem biologicznie czynnym określonym w prawie budowlanym;
 - 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – wysokość tożsama z wysokością budynku określoną w prawie budowlanym,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§4

Plan przeznacza na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) ha gruntów rolnych klas I-III, na podstawie zgody wyrażonej decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, z dnia, znak
- 2) ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, na podstawie zgody wyrażonej decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego, z dnia, znak

§5

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiar podany w metrach;
 - 5) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §6.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) Siedlecko-Węgrowski Obszar Chronionego Krajobrazu;
 - 2) Granica obszaru aglomeracji Siedlce.
3. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i ust. 2 mają charakter informacyjny.
4. Oznaczenie granicy planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

§6

Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RM**;
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

§7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: w granicach planu zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenach objętych planem mogą występować niezinwentaryzowane podziemne systemy melioracyjne w związku z tym:
 - a) ustala się zapewnienie spójnego system gospodarki wodno-gruntowej,
 - b) ustala się zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją,
 - c) w przypadku wystąpienia kolizji należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 2) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 4) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego poniżej 40 DJP;
- 5) teren objęty planem zlokalizowany jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody: Obszaru Chronionego Krajobrazu Siedlecko-Węgrowskiego;
- 6) na obszarze wymienionym w pkt 5 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, wraz z aktami wykonawczymi.

§9

Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren objęty planem zlokalizowany jest poza obszarowymi formami ochrony zabytków;
- 2) na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe objęte ochroną;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§11

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenie objętym planem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce nie określono obszarów przestrzeni publicznej;
- 2) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami KDZ, KDD;
- 3) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych w planie symbolami KDZ, KDD;
- 4) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§12

Zasady kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§13

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody określono w §8;
- 2) teren objęty planem znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska;
- 3) nie ustala się pozostałych granic i sposobów zagospodarowania terenów ze względu na to, że w granicach planu nie występują:
 - a) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - b) tereny górnicze;
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) dla obszaru objętego planem nie sporządzono audytu krajobrazowego, a obowiązujący plan zagospodarowania województwa nie wyznaczył krajobrazów priorytetowych.

§14

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w planie nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, z uwagi na przeznaczenie gruntów pod tereny zabudowy zagrodowej i tereny dróg.

§15

Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących teren objęty planem w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz niegenerującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 4) adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy;
- 5) sieć wodociągową należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż Ø 100 mm;
- 6) sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż:
 - a) dla kanalizacji grawitacyjnej: Ø 200 mm,
 - b) dla kanalizacji ciśnieniowej: Ø 60 mm;
- 7) sieć kanalizacji deszczowej należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż Ø 300 mm;
- 8) sieć gazociągową należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm;
- 9) obszar w granicach planu położony jest częściowo w granicach obszaru aglomeracji Siedlce wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych ustala się:

- zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
- dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w zakresie gospodarki ściekami ustala się:
 - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w zakresie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych należy maksymalizować wykorzystanie naturalnej retencji terenowej, ponadto ustala się:
 - wody opadowe lub roztopowe z powierzchni dachów, z terenów utwardzonych, parkingów należy zagospodarowywać na działce inwestora lub na terenie, do którego inwestor ma prawo do dysponowania, poprzez wykorzystanie rozwiązań technologicznej retencji wody,
 - odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
- d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - istniejącą sieć elektroenergetyczną kolidującą z przyszłą zabudową lub zagospodarowaniem terenu należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) w zakresie ogrzewania ustala się: zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną,
- g) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz obowiązujące w tym zakresie przepisy lokalne;
- 11) obsługa komunikacyjna terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 12) stanowiska postojowe należy zapewnić na własnej działce w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem RM w następującej liczbie: minimum 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
- 13) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe;
- 14) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§16

Plan nie ustala sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§17

Na całym obszarze objętym planem ustala się stawkę opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem RM w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1RM, 2RM:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym poddasze użytkowe,

- c) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachu materiałem w kolorze czerwieni lub szarości;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,9,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) stanowiska postojowe zgodnie z §15;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1RM: z publicznej drogi powiatowej oznaczonej w planie symbolem 1KDZ oraz drogi zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2RM: z publicznej drogi powiatowej nr 3634W oznaczonej w planie symbolem 1KDZ oraz z publicznej drogi powiatowej położonej poza granicami planu;
- 5) tereny znajdują się w całości w granicach Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują zasady określone w §8;
- 6) tereny częściowo znajdują się w granicach obszaru aglomeracji Siedlce.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 12,0 m oraz zgodnie z istniejącymi podziałami geodezyjnymi;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren znajduje się w całości w granicach Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują zasady określone w §8.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD: 10,0 m wraz z poszerzeniem na łuku drogi oraz w miejscu włączenia do innej drogi gminnej położonej poza granicami planu,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDD: 10,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§21

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§22

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

Przewodniczący Rady Gminy