

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

zespołu wsi:

**Stok Lacki, Stok Lacki Folwark, Pustki, Grubale, Osiny,
Biel, Pruszyń Pierńki**

SPORZĄDZIŁ:

WÓJT GMINY SIEDLCE
UL. ASŁANOWICZA 10
SIEDLCE

OPRACOWAŁ:

Zespół

INSTYTUTU GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I MIESZKALNICTWA

UL. TARGOWA 45
03 – 728 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 Czajkowska z domu Rawska

mgr inż. Włodzimierz Rybarczyk

dr Przemysław Stolarz

Uchwała Nr XXXVI/337/2005
Rady Gminy Siedlce
z dnia 29 grudnia 2005 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości:
Stok Lacki, Stok Lacki Folwark, Pustki, Grubale, Osiny, Biel, Pruszyń Pieńki**

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/173/01 Rady Gminy Siedlce z dnia 19 marca 2001 roku **Rada Gminy Siedlce** uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Stok Lacki, Stok Lacki Folwark, Pustki, Grubale, Osiny, Biel, Pruszyń Pieńki 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
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 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 A – pełna ochrona układu przestrzennego;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej K - ochrony krajobrazowej otuliny wartości kulturowo-zabytkowych;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej AR - ochrony archeologicznej;
- 6) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 7) granice obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 8) granica projektowanego zespołu przyrodniczo- krajobrazowego doliny Helenki;
- 9) przebieg ważniejszych ciągów pieszych;
- 10) strefa ochronna napowietrznej linii energetycznej;
- 11) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 12) symbole liczbowo-literowe określające przeznaczenie terenów funkcjonalnych oznaczone: **MR, MM, MMw, MU-1, MU-1w, MU-2, MU-3, MU/Z, MU/Zw, UM, UO, UK, UR, PUR, ZP, ZN, PE, R, Rc, Re, RL, L, LD, TW, KR;**
- 13) symbole określające przeznaczenie terenów komunikacyjnych oznaczone **KG, KZ, KL, KD, KS, CP, KK.**

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) 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

Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część tekstu uchwały, oprócz rysunku planu, są:

- 1) wykaz obiektów i obszarów będących w rejestrze zabytków, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) wykaz obiektów będących w ewidencji zabytków, stanowiące załącznik nr 3.

§ 6

Ileokroć 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 nadziemnych kondygnacji budynku;
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku, o której mowa w przepisach odrębnych;
- 5) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy, w tym tereny komunikacji;

- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) obiektach obsługi technicznej – należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni miejskiej, urządzenia wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
- 9) poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć poddasze zlokalizowane w części kondygnacji z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, wykonane w dachu spadowym;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) usługach – należy przez to rozumieć 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;
- 13) 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;
- 14) 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:

- 1) **MR** - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczalną funkcją usług nieuciążliwych;
- 2) **MM** - tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcjach mieszanych – zabudowa zagrodowa i jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych;
 - a) **MMw** - tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcjach mieszanych – zabudowa zagrodowa i jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych o niekorzystnych warunkach gruntowo – wodnych,
- 3) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych;
 - a) **MUw** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych o niekorzystnych warunkach gruntowo – wodnych,
- 4) **MU/Z** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych z obowiązkiem częściowego zadrzewienia działki (min. 50% pow.),
 - a) **MU/Zw** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych z obowiązkiem częściowego zadrzewienia działki (min. 50% pow.) o niekorzystnych warunkach gruntowo – wodnych,
- 5) **UM** - tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową;
- 6) **UO** – tereny usług oświaty;
- 7) **UK** – tereny usług kultury;
- 8) **UR** – tereny usług różnych;
- 9) **PUR** – tereny produkcyjno-usługowe i rzemieślnicze (z dopuszczalną towarzyszącą funkcją mieszkaniową);
- 10) **ZP** - tereny zieleni publicznej;
- 11) **ZN** - tereny zieleni nieurządzonej;
- 12) **PE** - tereny powierzchniowej eksploatacji;
- 13) **R** – obszary produkcji rolnej oraz wydzielone w niej:
 - a) **Rc** – strefa o przewadze kompleksów gleb chronionych,
 - b) **Re** – strefa użytkowania rolniczego o przewadze użytków zielonych o podwyższonych walorach ekologicznych,
- 14) **RL** – obszary rolnicze przeznaczone do zamiennego użytkowania rolniczo-leśnego;
- 15) **L** – tereny lasów ochronnych;
- 16) **LD** – dolesienia;
- 17) **TW** – tereny ujęć wody;
- 18) **KG** – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej;
- 19) **KZ** - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 20) **KL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 21) **KD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 22) **KS** - tereny parkingów ogólnodostępnych;
- 23) **CP** – tereny ciągów pieszych;
- 24) **KR** – tereny rolne z zakazem zabudowy, do wykorzystania pod drogę publiczną
- 25) **KK** - tereny komunikacji kolejowej.

§ 10

1. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:

- 1) tereny dróg publicznych i ciągi piesze;
- 2) tereny usług publicznych;
- 3) 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, zielen parkową, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, obiekty gospodarki leśnej, 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 powinny 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 emisją substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania,

zanieczyszczania 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, także jako zasięgi ewentualnych uciążliwości dla zabudowy:

- 1) wojewódzką klasy głównej i zbiorczej – 10 m;
- 2) powiatową klasy zbiorczej - 6 m;
- 3) powiatową i gminną klasy lokalnej - 5 m;
- 4) gminną klasy dojazdowej- 5 m;
- 5) 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 dróg głównych, zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **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:

- 1) KG – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej;
- 2) KZ - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 3) KL – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 4) 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 ich obsługi na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: **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, odbudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą sposobu użytkowania, na terenie działki własnej lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny, w liczbie nie mniejszej niż wynikającej z następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla funkcji usługowych, handlowych i biurowych 30 miejsc na 1 000 m² powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych, nie mniej jednak niż 3 miejsca na jeden lokal;
- 3) dla funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładów pracy – 35 miejsc na 100 zatrudnionych;
- 4) dla obiektów sportu i rekreacji – 10 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie;
- 5) dla kościołów, klubów, domów kultury, gastronomii – 30 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie;
- 6) dla hoteli, pensjonatów i usług agroturystycznych – 3 - 5 miejsc na 10 łóżek;

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 zarządcą drogi.

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, 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 minimum 18 m;
- 2) 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 poszerzenia zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w rozdziale 14 niniejszej uchwały.

§ 24

1. Oznacza się na rysunku planu tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej, 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 szczegółowe 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 **MR, MM, MMw, MU/1, MU1w, MU/2, MU/3, MU/Z, MU/Zw** 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 PLG, paliwa płynne i innych substancji szkodliwych;
- 4) zagospodarowania tymczasowego, 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 stref, o których 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:

- 1) budynki garażowe i gospodarcze należy lokalizować w głębi działki,
- 2) zabudowa garażowa i gospodarcza musi być realizowana jako jednokondygnacyjna o maksymalnej wysokości do 5m.

§ 27

1. Ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych w 80 % i nie wyższych niż 1,75 m.
2. 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**:

- 1) minimalna powierzchnia działki 1800 m²,
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.9,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji dwie plus jedna poddaszowa (poddasze użytkowe),
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 7 m,
- 6) dopuszczalna ilość kondygnacji zabudowy gospodarczej 2;
- 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 40 %,
- 8) dopuszcza się lokalizację podpiwniczonych budynków gospodarczych.

§ 29

Ustala się następujące wymagania szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem **MM** i **MMw**:

- 1) dla działek zagrodowych:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1800 m²,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.9,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji dwie plus jedna poddaszowa (poddasze użytkowe),
 - e) dopuszczalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 7 m,
 - f) dopuszczalna ilość kondygnacji zabudowy gospodarczej 2;
 - 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) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.65,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji dwie plus jedna poddaszowa (poddasze użytkowe),
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 60 %,
 - f) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego; zaleca się w miarę możliwości funkcjonalnej łączenie obiektu usługowego we wspólny bryle z budynkiem mieszkalnym.

§ 30

Ustala się następujące wymagania szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem literowym **MU**, **MUw** i symbolami liczbowymi oraz symbolem literowym **MU/Z**, **MU/Zw**:

- 1) dla terenów **MU-1** i **MU-1w**:
 - a) minimalna powierzchnia działki 800 m²,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.65,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji dwie pełne plus jedna poddaszowa (poddasze użytkowe),
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 65 %,

- f) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego; zaleca się w miarę możliwości funkcjonalnej łączenie obiektu usługowego we wspólnej bryle z budynkiem mieszkalnym,
 - g) w przypadku lokalizacji usług – powierzchnia biologicznie czynna może być zmniejszona do 40 %.
- 2) dla terenów **MU-2**:
- a) minimalna powierzchnia działki 1000 m²,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.4,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji dwie pełne plus jedna poddaszowa (poddasze użytkowe),
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 70 %,
 - f) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego; zaleca się w miarę możliwości funkcjonalnej łączenie obiektu usługowego we wspólnej bryle z budynkiem mieszkalnym,
 - g) w przypadku lokalizacji usług – powierzchnia biologicznie czynna może być zmniejszona do 50 %.
- 3) dla terenów **MU-3**:
- a) minimalna powierzchnia działki 1500 m²,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.3,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji dwie pełne plus jedna poddaszowa (poddasze użytkowe),
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 70 %,
 - f) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego; zaleca się w miarę możliwości funkcjonalnej łączenie obiektu usługowego we wspólnej bryle z budynkiem mieszkalnym,
 - g) w przypadku lokalizacji usług – powierzchnia biologicznie czynna może być zmniejszona do 50 %.
- 4) dla terenów **MU/Z** i **MU/Zw**:
- a) parametry jak w pkt 3 lit a, b, c, d, e,
 - b) obowiązek zadrzewienia minimum 50 % powierzchni działki,
 - c) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej; w przypadku lokalizacji usług należy łączyć obiekt usługowy we wspólnej bryle z budynkiem mieszkalnym.

§ 31

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

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów usług nieuciążliwych

§ 32

1. Na terenach usług nieuciążliwych, oznaczonych symbolami przeznaczenia **UM**, **UO**, **UK**, **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 oddziaływanie 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 6 należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 33

Ustala się następujące wymagania dla terenów usługowo- mieszkaniowych budownictwa szeregowego oznaczonych symbolem literowym **UM**:

- 1) minimalna powierzchnia działki 250 m²;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.9,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
- 4) maksymalna ilość kondygnacji dwie pełne plus jedna poddaszowa (poddasze użytkowe);
- 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 25 %.

§ 34

1. Dla terenów usług oznaczonych symbolami: **UO**, **US**, **UK** o określonym przeznaczeniu, jak wymieniono w § 9 pkt 6, 7 dopuszcza się lokalizację funkcji towarzyszących funkcji podstawowej, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 35% powierzchni użytkowej obiektu pełniącego funkcję zgodną z funkcją podstawową terenu.

2. Ustala się następujące wymagania dla terenów zabudowy usług oznaczonych symbolami literowymi **UO**, **UK**:

- 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 45 m;
- d) maksymalna ilość kondygnacji - dwie,
- e) minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna 30 %.

§ 35

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 § 33 pkt 1, 2, 3, 4 i 5.

2. W przypadku zagospodarowania terenu UR jako usług handlu ustala się obowiązek budowy obiektów wolnostojących bez funkcji mieszkaniowej, bądź połączonych z funkcją mieszkaniową lokalizowaną na wyższej kondygnacji niż przyziemie.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów produkcyjno- usługowo- rzemieślniczych

§ 36

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 zieleni publicznej, zieleni nieurządzonej

§ 37

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 ciągów pieszo-jezdnym oraz dojazdów gospodarczych i 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 sezonowych kiosków i 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.

§ 38

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 10

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów powierzchniowej eksploatacji kopalin pospolitych

§ 39

1. Dla terenów powierzchniowej eksploatacji kopalin pospolitych, oznaczonych symbolem **PE** ustala się:

- 1) adaptację wyrobiska w istniejących jego granicach, z warunkiem stałego utrzymywania stosownych zabezpieczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz zabudowy z wyjątkiem budynków związanych bezpośrednio z prowadzoną działalnością;
- 3) dopuszczalność realizacji dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) rekultywację terenu wyrobiska, po zakończeniu jego eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Budynki, o których mowa w ust. 1 pkt należy realizować jako jednokondygnacyjne, bez podpiwniczenia o maksymalnej wysokości do 5m.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej

§ 40

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 § 61 ust 2. niniejszej uchwały;
- 3) Tereny oznaczone symbolem **RL** – pod użytkowanie ogólnorolnicze z prawem zalesiania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 41

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

§ 42

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.

§ 43

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 12

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lasów i zalesień

§ 44

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

§ 45

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

Rozdział 13

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów urządzeń technicznych

§ 46

1. Zagospodarowanie terenów urządzeń ujęć wody, oznaczonych symbolem **TW** winno odpowiadać wymaganiom określonym we właściwych przepisach odrębnych.
2. Zakaz wprowadzania wszelkiej zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu.

Rozdział 14

Ustalenia w zakresie przeznaczenia i standardów zagospodarowania terenów dróg publicznych oraz terenów dróg publicznych perspektywicznych

§ 47

1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KG, KZ, KL, KD** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków nie związanych z przeznaczeniem terenu, z wyłączeniem obiektów i urządzeń pomocniczych dla funkcji podstawowej oraz z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej nie związanej z drogą.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń pomocniczych oraz urządzeń służących przewozom regularnym osób.
3. Ewentualne przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie, na którym jest wytwarzane i do którego prowadzący posiada tytuł prawny.

§ 48

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

- 1) tereny te winny być wyposażone w kanalizację deszczową lub ogólnospławną z dopuszczeniem odprowadzania wód deszczowych do istniejących rowów,
- 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 prace budowlane i działania inwestycyjne muszą uwzględniać możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu.

§ 49

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 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 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.

§ 50

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 - zmienna tj. 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.

§ 51

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;
- 6) dopuszcza się realizację parkingów w pasie drogowym na warunkach, określonych w przepisach odrębnych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 52

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

- 1) szerokość jezdni nie może być nie mniejsza niż 4,5 m;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających - 10 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, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się drogi bez wyodrębnionych jezdni i chodników.

§ 53

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

- 1) tereny do wykorzystania pod drogę publiczną klasy głównej (KG), pozostają w dotychczasowej formie użytkowania,
- 2) obowiązuje zakaz:
 - a) rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych, rzemieślniczych, inwentarskich i innych,
 - b) budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych.

Rozdział 15

Ustalenia w zakresie dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych realizowanych na terenach funkcjonalnych

§ 54

1. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **CP** lub ciągów pieszo-rowerowych:
 - a) minimalna szerokość pasa przeznaczonego dla ruchu nie może być mniejsza niż 5.0 m ,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
2. Wydzielanie nowych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych oraz ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 16

Ustalenia dotyczące terenów komunikacji kolejowej

§ 55

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 odrębne.

Rozdział 17

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

§ 56

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:
 - 1) wszelka działalność inwestycyjna musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi

2) roboty budowlane lub ziemne naruszające strukturę gruntu na głębokości większą niż 30 cm 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.

§ 57

1. Plan wskazuje obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego.

2. Wszelkie prace przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektach o walorach zabytkowych wpisanych do ewidencji zabytków i w ich bezpośrednim otoczeniu muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Plan wskazuje obiekty o wartościach kulturowych będące w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Dla obiektów, o których mowa w ust. 3 obowiązuje:

- 1) utrzymanie zasadniczych cech bryły, kompozycji i detalu elewacji frontowej oraz podziałów stolarki okiennej;
- 2) konserwacja, restauracja oraz modernizacja z zachowaniem substancji zabytku.

5. Rozbiórka budynku o wartościach kulturowych może być dokonana w przypadkach regulowanych przepisami odrębnymi po wykonaniu stosownej dokumentacji.

§ 58

1. Wyznacza się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej **A** określoną na rysunku planu.

2. W obrębie strefy **A** ustala się:

- 1) obowiązek zachowania historycznego układu przestrzennego ulic, placów, zabudowy, linii zabudowy oraz układów zieleni;
- 2) obowiązek dostosowania współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i jego obiektów;
- 3) obowiązek uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązek zachowania zasadniczych proporcji wysokościowych, kształtujących sylwetkę całego układu urbanistycznego lub zespołu budowlanego oraz jego fragmentów, szczególnie od strony placów i dróg publicznych,
- 5) obowiązek maksymalnego zachowania struktury budowli, detalu architektonicznego oraz wystroju wnętrz w przypadku restauracji obiektów;
- 6) obowiązek maksymalnego zachowania elementów i substancji zabytkowej w przypadku rewaloryzacji kompozycji przestrzennej układów zieleni;
- 7) obowiązek dostosowania zabudowy noworealizowanej do historycznej kompozycji urbanistycznej i architektonicznej, w szczególności w zakresie: lokalizacji obiektów, linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wysokości budynków, formy architektonicznej oraz proporcji powierzchni muru i otworów,
- 8) obowiązek dostosowania materiałów stosowanych przy obiektach współczesnych do lokalnej tradycji budowlanej,
- 9) zakaz lokalizacji tablic informacyjnych oraz nośników reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym powyżej 1,5 m²;
- 10) w przypadku zaistnienia konieczności wymiany, przebudowy lub modernizacji istniejących napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych obowiązek ich przebudowy na kablowe podziemne oraz realizację kablowych podziemnych nowoprojektowanych.

§ 59

1. Plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej **K** - ochrony krajobrazowej otuliny, określoną na rysunku planu.

2. W obrębie strefy **K** ustala się:

- 1) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych o wysokości powyżej 9 m oraz przysłoni z zieleni wysokiej na przedpolu zabudowy o wartości kulturowej oraz na osiach widokowych;
- 2) obowiązek projektowania nowych elementów zabudowy dostosowanych do otoczenia oraz odpowiednich dla założeń parkowych lub zespołu historycznego,
- 3) obowiązek utrzymania linii ulic i placów, linii zabudowy;
- 4) obowiązek projektowania nowych elementów zabudowy w dostosowaniu do krajobrazu,
- 5) zakaz projektowania dachów płaskich; nakaz dostosowania geometrii i pokrycia dachów przy obiektach noworealizowanych do istniejących obiektów o wartościach kulturowych ujętych w ewidencji zabytków;
- 6) zakaz lokalizacji tablic informacyjnych oraz nośników reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym powyżej 1,5 m²;
- 7) w przypadku zaistnienia konieczności wymiany, przebudowy lub modernizacji istniejących napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych obowiązek ich przebudowy na kablowe podziemne oraz realizację kablowych podziemnych nowoprojektowanych.

Rozdział 18

Ustalenia w zakresie ochrony przyrody i kształtowania środowiska

§ 60

1. Plan wskazuje projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy w dolinie Helenki.

2. Na obszarze wymienionym w ust. 1 obowiązują następujące zasady gospodarowania:

- 1) zakaz budowy obiektów mieszkalnych poza wyznaczonymi w planie terenami budowlanymi, z dopuszczeniem jak ustalenia w § 31;
- 2) nakaz stosowania w budownictwie form architektonicznych nawiązujących do tradycji regionalnej lub form nie powodujących dysharmonii z cechami estetycznymi danego obszaru;
- 3) zalecenie realizacji kablowych podziemnych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz kablowych podziemnych linii telefonicznych;
- 4) nakaz prowadzenia prac nawadniających i odwadniających teren oraz innych przedsięwzięć w tym zakresie w sposób zapewniający zachowanie równowagi biologicznej na obszarach chronionych;
- 5) nakaz wprowadzenia strefy ciszy na określonych obszarach zwłaszcza łąkowych, leśnych, wodnych;
- 6) zakaz 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;
- 7) zakaz 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;
- 8) zakaz pozyskiwania kopalin poza miejscami wyznaczonymi;
- 9) zakaz urządzania pól namiotowych, campingów i parkingów;
- 10) zakaz niszczenia gleby, zakrzewień śródpolnych i przydrożnych;
- 11) zakaz dokonywania makroniwelacji.

§ 61

1. Plan ustala 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 rozbudowy istniejących siedlisk według ustaleń zawartych w § 31 oraz obiektów dla potrzeb gospodarstw rybackich i wędkarstwa,
 - b) niszczenia, uszkodzania lub przekształcania roślinności niezgodnie z charakterem siedlisk naturalnych,
 - c) wykonywania makroniwelacyjnych prac ziemnych 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 19

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 62

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-jezdnymi, z wyłączeniem lasów.
2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, wymaga uzgodnienia z zarządcami tych dróg, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 63

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

§ 64

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 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. 3 musi zapewniać ich odprowadzanie siecią kanalizacji deszczowej do rowów; zrzuty wód deszczowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.

§ 65

1. Plan wskazuje istniejące linie gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, wynoszącą 15 m licząc od osi gazociągu w obie strony dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, zgodnie z rysunkiem planu. Pozostałe odległości lokalizowania obiektów terenowych od gazociągu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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:

- 1) gazociąg musi być inwestycją podziemną;
- 2) sieci gazowe powinny spełniać warunki techniczne określone w przepisach odrębnych;
- 3) trasy dla projektowanej sieci gazowej należy rezerwować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5m od gazociągu;
- 5) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierana na zewnątrz od strony ulicy) powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń, a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

§ 66

1. Plan wskazuje przebieg istniejących i projektowanych linii wysokiego napięcia 400 kV i 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu, wraz ze strefą ochronną wynoszącą:

- 1) dla linii 400 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) realizacja nowych i modernizacja istniejących linii średniego i niskiego napięcia powinna być zapewniona jako kablowe podziemne zalecane;

- 3) oświetlenie ulic i dróg należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) usunięcie kolizji z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi musi nastąpić po uprzednim uzgodnieniu warunków z właściwym zarządcą sieci, na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach;
- 6) stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym; dopuszcza się w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach stosowanie linii w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym;
- 7) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych powstała w wyniku kolizji planu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach odrębnych.

§ 67

Nowe i modernizowane linie telefoniczne należy realizować:

- 1) na obszarze projektowanego zespołu przyrodniczo krajobrazowego doliny Helenki obowiązkowe jako kablowe podziemne;
- 2) na pozostałym obszarze planu jako kablowe podziemne zalecane.

§ 68

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

§ 69

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.

§ 70

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

- 1) nakazuje się zachowanie wzdłuż rowów melioracyjnych nie ogrodzonych 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 20

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 71

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.

§ 72

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

§ 73

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

- a) terenów rolnych na mieszkaniowe, letniskowe, usługowo – mieszkaniowe, usługowe, produkcyjno-usługowe i rzemieślnicze lub przemysłowo-składowe,
- b) 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.

§ 74

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlce.

§ 75

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

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXVI/337/2005
Rady Gminy Siedlce
z dnia 29 grudnia 2005 roku

WYKAZ OBIEKTÓW I OBSZARÓW BĘDĄCYCH W REJESTRZE ZABYTEKÓW

1. Do rejestru zabytków wpisano zespół pałacowy w Stoku Lackim, nr rejestru 343 z dn. 30.12.83r.; działka nr 399 obr. Stok Lacki Folwark.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Janusz Mikulski

WYKAZ OBIEKTÓW BĘDĄCYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW

Osiny:

kapliczka, murowana, 1937 r.
dom nr 11, drewniany, XX w.

Stok Lacki:

kapliczka z figurką św. Floriana, murowana, I poł. XIX w., ul Pałacowa,
dom nr 31 drewniany, XX w.,
dom nr 46 murowany, II poł. XIX w.,
dom nr 48 drewniany, pocz XX w.,
dom nr 78 murowany, ok. 1909 r.,
dom nr 106 drewniany, pocz XX w.,
dom nr 45 drewniany, pocz XX w.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Janusz Mikulski