

UCHWAŁA RADY GMINY SIEDLCE

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SIEDLCE
DLA WSI**

NOWE OPOLE

NA ZLECENIE ZARZĄDU GMINY SIEDLCE

PLAN OPRACOWANO W FIRMIE

DOM

PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA

TERESA RUTKOWSKA

08-110 Siedlce, ul. Ignacego Jana Paderewskiego 11. Tel. 632-81-85

GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Andrzej Rutkowski
uprawnienia urbanistyczne Nr 1108/90

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr Teresa Rutkowska
mgr inż. Alicja Wierzejska
mgr inż. Zbigniew Cieszkowski
mgr inż. Alicja Chojecka
inż. Krystyna Wyspiańska
mgr inż. Wojciech Piesio

KOORDYNATOR OPRACOWANIA

ZE STRONY URZĘDU GMINY

Grażyna Laszuk

Uchwała Nr XXII/229/2004
Rady Gminy Siedlce
z dnia 23 września 2004 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce dla wsi Nowe Opole.

Na podstawie art. 7 i 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 art. 7 ust.1, pkt 1, 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. 1501 z późniejszymi zmianami) uchwala się Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlce dla wsi Nowe Opole zwany dalej planem, stanowiący zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlce uchwalonego Uchwałą Nr XVII/77/92 z dnia 15 grudnia 1992 roku (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 9 poz. 174 z dnia 30 grudnia 1992 roku)

Przepisy ogólne

§ 1

1. Granice planu obejmują obszar w granicach administracyjnych wsi Nowe Opole.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest część graficzna planu stanowiąca załączniki nr 1 do 4.

§ 2

1. Celem regulacji zawartych w planie jest :
 - 1) wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną,
 - 2) uwzględnienie wniosków obywateli i właścicieli nieruchomości,
 - 3) realizacja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
2. W planie uwzględnia się :
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe wsi,
 - 3) wymagania ochrony środowiska,
 - 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
 - 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni wsi,
 - 7) prawo własności,
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

§ 3

1. Część tekstowa planu ustala :
 - 1) przeznaczenie terenów,
 - 2) strefy zróżnicowanych działań związanych z realizacją polityki przestrzennej gminy,
 - 3) rozmieszczenie inwestycji celu publicznego i określenie warunków ich realizacji,
 - 4) warunki ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska,
 - 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy,
 - 6) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów,
 - 7) warunki kształtowania układów komunikacyjnych, warunki powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - 8) szczegółowe zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej,
 - 9) sposoby zagospodarowania terenów w strefach uciążliwych i w strefach ochronnych,
 - 10) sposoby tymczasowego zagospodarowania terenów,
 - 11) standardy obowiązujące w strefach działań.
2. Część graficzna planu ustala :
 - 1) oznaczenia liniowe obejmujące :

- a) granice terenu objętego planem,
- b) linie rozgraniczające poszczególne rodzaje przeznaczenia terenu, w tym przeprowadzania scaleń,
- c) linie stref od obiektów uciążliwych i obiektów chronionych,
- 2) oznaczenia powierzchniowe obejmują :
 - a) rodzaje przeznaczenia terenu,
 - b) strefy działań,
 - c) strefy wymagań,
- 3) oznaczeń punktowych, obejmujących obiekty i urządzenia infrastruktury społecznej i technicznej,
- 4) oznaczenia literowe i cyfrowe uzupełniające oznaczenia liniowe, powierzchniowe i punktowe,
- 5) oznaczenia graficzne pokazano na załącznikach nr 1 do 4.

Przeznaczenie terenów

§ 4

W granicach obszaru planu ustala się następujące przeznaczenie terenów :

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MR**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodami oraz pod zabudowę związaną z gospodarką rolną. Dozwolona jest lokalizacja nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych oraz usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego. Dozwolona jest lokalizacja urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodami. Dozwolone jest przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji mieszkaniowych obszaru. Dozwolona jest lokalizacja urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej.
3. Tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi nauki, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, obiekty administracji publicznej i obiekty sakralne. Dozwolona jest lokalizacja usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego. Dozwolona jest lokalizacja urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej.
4. Tereny usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **UC**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, centra wystawiennicze i instytucje finansowe. Dozwolona jest lokalizacja mieszkań w budynkach usługowych. Dozwolona jest lokalizacja urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej.
5. Tereny usług na działkach wydzielonych z zielenią towarzyszącą oznaczone na rysunku planu symbolem **U**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod obiekty usług publicznych i komercyjnych z zielenią urządzoną zajmującą ponad 30% powierzchni działki. Dozwolona jest lokalizacja mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej.
6. Tereny wytwórczości i składowania na działkach wydzielonych z zielenią towarzyszącą oznaczone na rysunku planu symbolem **P**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod zakłady przemysłowe, składy, magazyny, urządzenia produkcji budowlanej z zielenią zajmującą ponad 30% powierzchni działki. Dozwolona jest lokalizacja usług komercyjnych bez funkcji mieszkaniowej jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej.
7. Tereny gospodarki odpadami oznaczone na rysunku planu symbolem **TO**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod urządzenia utylizacji i składowania odpadów. Dozwolona jest lokalizacja związanych z tym przeznaczeniem obiektów administracyjno-technicznych i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej.
8. Tereny tras komunikacyjnych i ulic oznaczone na rysunku planu symbolem **KU**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod drogi. Dozwolona jest lokalizacja urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi.
9. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KK** to tereny zamknięte.
10. Tereny urządzeń transportu samochodowego oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod obiekty i urządzenia obsługi transportu samochodowego. Dozwolona jest lokalizacja usług komercyjnych, terenów zieleni, parkingów i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej.

11. Tereny rolne bez prawa zabudowy budynkami oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod uprawy polowe. Dozwolone jest zalesianie gruntów klas bonitacyjnych V, VI, VIz i N; stanowiących enklawy śródlęsne lub przylegających do kompleksów leśnych, na zasadach określonych w przepisach szczególnych. Dozwolone jest lokalizowanie urządzeń sportu, turystyki i wypoczynku oraz urządzenie ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych. Dozwolona jest lokalizacja obiektów melioracji wodnej i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej. Istniejące siedliska zabudowy zagrodowej mogą być modernizowane, budynki mogą być rozbudowywane i przebudowywane. Zakaz zakładania nowych siedlisk.
12. Tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod lasy w rozumieniu ustawy o lasach. Dozwolona jest lokalizacja niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb gospodarki leśnej oraz obiektów służących gospodarce leśnej.
13. Tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod zieleni izolacyjną w strefach podwyższonej uciążliwości dla otoczenia. Dozwolona jest lokalizacja małych parkingów do 10 miejsc parkingowych i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej.
14. Tereny trwałych użytków zielonych bez prawa zabudowy budynkami, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZZ**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod łąki i pastwiska. Dozwolone jest urządzenie terenów zieleni izolacyjnej i zalesień. Dozwolone jest lokalizowanie urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz urządzenie ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych. Dozwolona jest lokalizacja urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej. Istniejące siedliska zabudowy zagrodowej mogą być modernizowane, budynki mogą być rozbudowywane i przebudowywane. Zakaz zakładania nowych siedlisk.

Strefy

§ 5

Ustala się strefy zróżnicowanych działań związanych z realizacją polityki przestrzennej gminy :

1. Strefy ochrony konserwatorskiej **A** dla obiektów :
 - 1) Dwór, Nr rej. Zabytków 291/81,
2. Strefę ochrony konserwatorskiej **B** dla obiektu :
 - 1) Spichlerz,
3. Strefę ochrony konserwatorskiej **K** dla obiektu :
 - 1) Dwór
4. Strefę obserwacji archeologicznej **OW** w 3 obszarach.
5. Siedlecko – Węgrowski Obszar Chronionego Krajobrazu dla obszaru całej miejscowości.
6. Tereny określone rysunkiem planu w skali 1:1000 ustala się terenami do scalenia.

Inwestycje celu publicznego

§ 6

Do inwestycji realizujących cel publiczny zalicza się :

1. Obiekty i urządzenia infrastruktury komunalnej :
 - 1) Przepompownia ścieków, której realizację ustala się na lata 2004 do 2006 roku.
 - 2) Stacje transformatorowe, których realizację ustala się na lata 2004 do 2015 roku.
2. Drogi i ulice publiczne :
 - 1) KUd – droga istniejąca, klasy D /dojazdowa/ - gminna Nr 021, ustala się poszerzenie określone na rysunku planu, przebudowę jezdni brukowej na asfaltową o szerokości 6 m, której realizację ustala się do 2006 roku.
 - 2) KUd – drogi planowane, klasy D /dojazdowa/ – gminna, budowa jezdni żwirowej o szerokości 6 m, której realizację ustala się do 2010 roku.
3. Sieci infrastruktury technicznej :
 - 1) Sieci elektroenergetyczne oznaczone na planie symbolem E, których modernizację i realizację ustala się na lata 2004 do 2015 roku, zasilane za stacji Myśliwska w mieście Siedlce.
 - 2) Sieć wodociągową oznaczoną na planie symbolem W, której realizację ustala się na lata 2004 do 2010 roku, zasilaną z ujęcia wody Sekuła I w mieście Siedlce.
 - 3) Sieć kanalizacji sanitarnej oznaczoną na planie symbolem KS, której realizację ustala się na lata 2004 do 2010 roku, z odprowadzeniem nieczystości do oczyszczalni ścieków w mieście Siedlce.

- 4) Sieć gazową oznaczoną na planie symbolem G, której realizację ustala się na lata 2004 do 2010 roku, zasilaną z magistrali gazowej Kobryń – Warszawa.
4. Inwestycje celu publicznego realizowane z budżetu gminy na terenach nie będących własnością gminy, zostaną podjęte pod warunkiem :
 - 1) nabycia terenu w drodze komunalizacji terenów Skarbu Państwa,
 - 2) nabycia terenu w drodze zakupu,
 - 3) nabycia terenu w drodze wywłaszczenia,
 - 4) nabycia innego prawa do gruntu.

Warunki ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska

§ 7

Warunki ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska ustala się w oparciu o Siedlecko – Węgrowski Obszar Chronionego Krajobrazu dla obszaru całej miejscowości, w której zakazuje się :

1. niszczenia lub uszkodzenia drzew i roślin chronionych prawem,
 2. regulacji rzeki,
 3. zmiany stosunków wodnych i niszczenia urządzeń i rowów melioracyjnych na terenach wyłączonych planem z zabudowy,
 4. wydobywania skał, minerałów i torfu,
 5. zanieczyszczania wód, gleby i powietrza ponad wielkości dopuszczone normami,
- i nakazuje się :
6. rekultywację terenów powydobywczych,
 7. regenerację obiektów, urządzeń i rowów melioracyjnych.

Zasady kształtowania zabudowy

§ 8

Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy na terenie objętym planem określa się następująco :

1. Na jednej działce budowlanej dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.
2. Ustala się wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu , a parter nie może być wyżej niż 1m nad poziomem terenu. Minimalną wysokość projektowanych kondygnacji określają przepisy szczególne. Maksymalna wysokość kondygnacji może być równa minimalnej wysokości kondygnacji zwiększonej do 20%.
3. Ustala się wysokość budynków niemieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu, a parter nie może być wyżej niż 1m nad poziomem terenu. Ogranicza się wysokość projektowanych budynków niemieszkalnych do 8 m nad poziomem terenu. Ogranicza się wysokość okapu dla budynków gospodarczych do - 4 m od poziomu terenu, a dla budynków produkcyjno – usługowych i użyteczności publicznej do - 5 m od poziomu terenu.
4. Linia zabudowy budynków, nieprzekraczalna, oddalona 5m od istniejącej linii rozgraniczającej drogi, a w przypadku określonego planem poszerzenia od planowanej linii rozgraniczającej drogi lub ulicy.
5. Architektura budynku mieszkalnego zlokalizowanego na zamknięciu perspektywy ulicy lub ciągu pieszego powinna podkreślać oś tej ulicy i wyrażać się stosowaniem atrakcyjnych form, detali lub dominant architektonicznych.
6. Budynki gospodarcze związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego i budynki inwentarskie nie mogą być lokalizowane w pasie zabudowy mieszkaniowej, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 25m od linii rozgraniczającej drogi lub ulicy ustalonej planem.
7. Forma dachów powinna być dostosowana do istniejących form dachów w obszarze granic planu, z tym że zakazuje się stosowania dachów jednospadowych i płaskich stropodachów nad całym planem budynku.
8. Ogrodzenie od strony ulicy powinno mieć podstawową wysokość 1,50 m.

Zasady zagospodarowania terenów

§ 9

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obszarze planu określa się następująco :

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej oznaczonych symbolem **MR** zakazuje się :
 - 1) wyznaczania placów parkingowo - dojazdowych większych niż 300 m² na jednej działce,

- 2) wyznaczania placów parkingowo – dojazdowych większych niż 30% powierzchni jednej działki,
- 3) wyznaczania placów składowania materiałów nie związanych z gospodarką rolną lub leśną,
- 4) wyznaczania placów składowania materiałów chemicznych do produkcji rolnej i leśnej,
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN** zakazuje się :
 - 1) lokalizowania usług wymagających składowania na terenie działki budowlanej,
 - 2) lokalizowania usług handlu hurtowego,
 - 3) lokalizowania usług obsługi, naprawy i remontu samochodów lub maszyn samojezdnych.
3. Na terenach usług oznaczonych symbolem **UP, UC i U** zakazuje się :
 - 1) budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - 2) w budynkach usługowych lokowania więcej niż 2 mieszkań,
 - 3) aby łączna powierzchnia mieszkalna przekroczyła 30% powierzchni budynku usługowego.
4. Na terenach usług oznaczonych symbolem **UP, UC i U** nakazuje się :
 - 1) wyznaczenie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pracowników, przeliczając - 1 miejsce parkingowe / na 3 pracowników,
 - 2) wyznaczenie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla klientów, przeliczając - 1 miejsce parkingowe / na 1 pracownika oraz 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej / na 10 miejsc postojowych.
5. Na terenach wytwórczości i składowania oznaczonych symbolem **P** zakazuje się :
 - 1) lokalizacji inwestycji zatrudniających więcej niż 30 osób,
 - 2) lokalizacji inwestycji zużywających więcej wody niż 200 litrów / dobę / na pracownika.
 - 3) lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska,
 - 4) wytwarzania i składowania materiałów niebezpiecznych dla ludzi i zwierząt, a także szczególnie szkodliwych dla środowiska.
6. Na terenach wytwórczości i składowania oznaczonych symbolem **P** nakazuje się :
 - 1) wyznaczenie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pracowników, przeliczając - 1 miejsce parkingowe / na 3 pracowników,
 - 2) wyznaczenie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla klientów, przeliczając - 1 miejsce parkingowe / na 3 pracowników oraz 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej / na 10 miejsc postojowych,
7. Na terenach budowlanych zakazuje się budowy indywidualnych zbiorników gromadzenia nieczystości jeżeli w drodze publicznej wybudowano sieć kanalizacyjną.
8. Na terenach budowlanych zakazuje się budowy indywidualnych studni jeżeli w drodze publicznej wybudowano sieć wodociągową.

Układy komunikacyjne

§ 10

Warunki kształtowania układów komunikacyjnych, ustala się następująco :

1. Droga istniejąca z Warszawy do Siedlec, klasy – główna ruchu przyspieszonego, kategorii - krajowa, o symbolu KUg1 na rysunku planu i nazwie Siedlecka ma zmienną szerokości w liniach rozgraniczających od 25m do 30m. Przebieg jak na rysunku planu. Postuluje się zastosowanie odbojnic na odcinku drogi przebiegającej przez tereny zabudowane.
2. Droga istniejąca stanowiąca awaryjny objazd wiaduktu kolejowego na drodze z Warszawy do Siedlce, klasy - lokalna, kategorii – powiatowa, o symbolu KUI na rysunku planu, ma zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 12m do 15m. Przebieg jak na rysunku planu. Ustala się poszerzenie do 15m.
3. Droga istniejąca z Siedlec do Niwisk, klasy – zbiorcza, kategorii – powiatowa, o symbolu KUz na rysunku planu, ma zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 17m do 18m. Przebieg jak na rysunku planu. Postulowany remont nawierzchni asfaltowej, poboczy i rowów odwadniających.
4. Droga istniejąca z Siedlec do Niwisk przez Wyłazy, klasy – lokalna, kategorii – powiatowa, o symbolu KUI na rysunku planu, ma zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 9m do 19m. Przebieg jak na rysunku planu. Ustala się poszerzenie pasa drogi do 12m w terenie zabudowanym i przeznaczonym planem pod zabudowę oraz do 15m poza terenem zabudowanym. Postulowany remont nawierzchni asfaltowej, poboczy i rowów odwadniających.
5. Drogi i ulice istniejące klasy – dojazdowe, kategorii – gminne, o symbolu KUd na rysunku planu, mają zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 12m. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających 10m w terenie zabudowanym i 15m poza terenem zabudowanym.

6. W pasie drogi zbiorczej i dojazdowych postuluje się wyznaczanie ścieżek rowerowych.
7. Poza terenem zabudowy i w pasie drogi publicznej zakazuje się umieszczania reklam i budowli będących reklamami.

Powiązania komunikacyjne

§ 11

Warunki powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, ustala się następująco :

1. Obsługę obszaru i powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym zapewnia droga krajowa jako droga główna o symbolu KUg1 na rysunku planu. Poprawa ekonomii transportu, utrzymanie prędkości i płynności ruchu pojazdów uzależniona jest od ograniczenia dostępności do drogi. Dostępność działek indywidualnych do drogi ograniczono w planie przez wyznaczenie równoległych dróg dojazdowych w terenach zabudowanych i planowanych do zabudowy.
2. Obsługę ruchu lokalnego zapewniają drogi powiatowe jako drogi zbiorcza i lokalna o symbolach odpowiednio Kuz, Kul na rysunku planu.
3. Obsługę ruchu miejscowego zapewniają drogi gminne jako drogi dojazdowe : Nr021 i Nr 017 o symbolu KUd na rysunku planu. Przebieg drogi Nr021 ustala się po nowej trasie przez planowane tereny budowlane.

Systemy infrastruktury technicznej

§ 12

Szczegółowe zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej ustala się następująco:

1. Ustala się trasy sieci infrastruktury technicznej obsługującej zabudowę w obszarze planu jak na rysunku planu.
2. Oznaczenia w części graficznej planu tras infrastruktury technicznej należy interpretować jako zasady ich położenia w liniach rozgraniczających ulic lub poza tymi ulicami,
 - 1) dopuszczalne są korekty tras w fazie projektu budowlanego uzasadnione warunkami technicznymi i ekonomią budowy,
 - 2) dopuszczalne jest projektowanie tras innej infrastruktury technicznej nie oznaczonych w części graficznej planu, jeśli są one niezbędne dla właściwego użytkowania terenu i budynków oraz nie spowoduje to konieczności wywłaszczenia gruntów.
3. 1) Ustala się projektowany system lokalnych urządzeń elektroenergetycznych obejmujących słupowe stacje 15/0,4kV, napowietrzne (z dopuszczeniem odcinków kablowych) linie średniego napięcia 15kV zasilające stacje trafo, napowietrzne (z dopuszczeniem odcinków kablowych) linie niskiego napięcia wraz z urządzeniami oświetlenia ulicznego; Linie lokalne napowietrzne SN15kV i nn0,4kV prowadzone w ulicach zaleca się umieszczać na wspólnych słupach.
- 2) Ustala się nowe trasy odcinków istniejących linii elektroenergetycznych, nowe lokalizacje istniejących stacji trafo wynikające z modernizacji, przebudowy oraz adaptacji sieci do nowego układu zasilania:
 - a) odcinek magistralnej napowietrznej linii SN15kV o relacji stacja 110/15kV Siedlce Spokojna – Kotuń,
 - b) odcinków lokalnych napowietrznych linii SN15kV zasilających słupowe stacje trafo 15/0,4kV oznaczonych symbolem 3EE i 4EE,
 - c) odcinek napowietrznej promieniowej linii SN15kV biegnącej pomiędzy Iganiami Nowymi (od stacji 19EE) a Opolem Starym (do stacji 10EE) jako przebudowa na pierścieniową linię magistralną o relacji stacja 110/15kV Siedlce Myśliwska – Opole Stare,
- 3) Ustala się zasadę etapowej modernizacji istniejących sieci elektroenergetycznych polegającą na zastępowaniu urządzeń przestarzałych, wyeksploatowanych, niebezpiecznych w eksploatacji urządzeniami nowoczesnymi zapewniającymi dostawę energii elektrycznej o dobrych parametrach technicznych.
4. Trasy sieci wodociągowej ustala rysunek planu. Sieć wodociągowa zasilana będzie jednostronnie z istniejącego wodociągu $\varnothing 110\text{mm}$ przebiegającego po północnej stronie drogi krajowej.
5. Trasy sieci kanalizacji sanitarnej ustala rysunek planu. Ścieki odprowadzane będą grawitacyjnie do przepompowni i dalej do istniejącego kolektora kanalizacji ściekowej $\varnothing 300\text{mm}$.
6. Trasy sieci gazowej ustala rysunek planu. Gaz doprowadzany będzie sięgaczami z istniejącego gazociągu $\varnothing 63\text{mm}$ przebiegającego po północnej stronie drogi krajowej.

7. Odprowadzenie ścieków opadowych tylko z ulic i ciągów pieszo-jezdnych ustalono wykorzystując możliwości powierzchniowego, grawitacyjnego spływu ścieków z odwadnianych obszarów do istniejącego systemu rowów melioracyjnych.

Zagospodarowanie stref

§ 13

Sposoby zagospodarowania terenów w strefach uciążliwych i w strefach ochronnych;

1. W strefie uciążliwości od szlaku kolei szynowej **KK** obowiązują następujące rygory :
 - 1) Zakaz budowy budynków mieszkalnych i lokowania mieszkań w budynkach o innym przeznaczeniu w odległości mniejszej niż 50 m od granicy terenów kolejowych,
 - 2) Nakaz budowy ogrodzeń pełnych na działkach budowlanych przy granicy z terenami kolejowymi,
 - 3) Nakaz przeznaczania terenów rolnych niższych klas bonitacyjnych położonych w odległości mniejszej niż 50 m od granicy terenów kolejowych pod zieleń izolacyjną,
 - 4) Nakaz stosowania w budynkach położonych w odległości mniejszej niż 100 m od granicy terenów kolejowych stolarki o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej.
2. W strefie uciążliwości od drogi krajowej **KUg** obowiązują następujące rygory :
 - 1) Zakaz budowy budynków mieszkalnych i lokowania mieszkań w budynkach o innym przeznaczeniu w odległości mniejszej niż 40 m od krawędzi jezdni,
 - 2) Nakaz budowy ogrodzeń pełnych na działkach budowlanych przy granicy z terenami drogi,
 - 3) Nakaz przeznaczania terenów rolnych niższych klas bonitacyjnych położonych w odległości mniejszej niż 40 m od krawędzi jezdni pod zieleń izolacyjną,
 - 4) Nakaz stosowania w budynkach położonych w odległości mniejszej niż 100 m od granicy terenów drogi stolarki o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej.
3. W strefie uciążliwości od napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia **110kV** obowiązują następujące rygory :
 - 1) Zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 19 m od osi linii,
 - 2) Nakaz uzgadniania z zarządcą linii montażu instalacji do spryskiwania lub zraszania deszczownikami w odległości mniejszej niż 19 m od osi linii.
4. W strefie ochrony konserwatorskiej **A** obowiązują następujące rygory :
 - 1) zakaz rozbierania i przebudowywania zasadniczej bryły budynku dworu,
 - 2) nakaz utrzymania dworu w dobrym stanie technicznym,
 - 3) nakaz rozbiórki budynku sklepu, jako obiektu dysharmonizującego z zabytkiem,
 - 4) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych,
 - 5) nakaz utrzymania starodrzewu w dobrym stanie vegetacyjnym,
 - 6) nakaz usunięcia drzew zasłaniających widok z drogi publicznej na budynek dworu,
 - 7) zakaz wprowadzania zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
 - 8) nakaz uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań projektowych, budowlanych i remontowych.
5. W strefie ochrony konserwatorskiej **B** ustala się :
 - 1) zakaz rozbierania budynku spichlerza,
 - 2) zakaz utrzymania budynku spichlerza w dobrym stanie technicznym,
 - 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych,
 - 4) nakaz utrzymania istniejącego starodrzewu w dobrym stanie vegetacyjnym,
 - 5) zakaz wprowadzania zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
 - 9) nakaz uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań projektowych, budowlanych i remontowych.
6. W strefie ochrony konserwatorskiej **K** ustala się :
 - 1) nakaz zachowania istniejących podziałów parcelacyjnych,
 - 2) nakaz zachowania istniejącego starodrzewu w dobrym stanie vegetacyjnym,
 - 3) nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
 - 4) nakaz uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań projektowych, budowlanych i remontowych.
7. W strefie obserwacji archeologicznej **OW** ustala się obowiązek ustalenia nadzoru archeologicznego nad prowadzonymi robotami budowlanymi lub ziemnymi.

Tymczasowe zagospodarowanie

§ 14

Sposoby tymczasowego zagospodarowania terenów określa się następująco :

1. Tereny określone planem do scalenia, do czasu wykonania scalenia zgodnie z przepisami szczególnymi, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.
2. Na terenach przeznaczonych do zabudowy, do czasu wybudowania przez Gminę infrastruktury technicznej w drodze publicznej, dopuszcza się budowę indywidualnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na działkach budowlanych.

Standardy

§ 15

Standardy obowiązujące w strefach działań określa się następująco :

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** ustala się wielkość działek :

- 1) dla zabudowy wolnostojącej od 700 do 1500 m² i szerokości minimum 18 m,
- 2) dla zabudowy przy granicy od 600 do 900 m² i szerokości minimum 14 m.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16

Na podstawie art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy dla terenów objętych planem ustala się dla naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu ceny nieruchomości o stawkę podstawową w wysokości :

1. 10% dla terenów rolnych, które przeznaczono planem pod zabudowę mieszkaniową,
2. 10% dla terenów rolnych lub o innym dotychczasowym przeznaczeniu, które przeznaczono planem pod usługi.

§ 17

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

§ 18

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlce.

§ 19

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

**Przewodniczący
Rady Gminy**

Janusz Mikulski