

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SIEDLCE**

z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 475/11, 475/13, 475/16, 475/17, 475/18, 475/9, 511/2, 545/7, 601 we wsi Żelków-Kolonia, w gminie Siedlce

art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), zgodnie z uchwałą Nr XXXV/446/2021 z dnia 19 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla **działek ewidencyjnych nr 475/11, 475/13, 475/16, 475/17, 475/18, 475/9, 511/2, 545/7, 601 we wsi Żelków-Kolonia**, w gminie Siedlce oraz stwierdzając brak naruszeń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce zatwierdzonego uchwałą nr XLIII/551/2022 z dnia 31 marca 2022 r. Rada Gminy Siedlce uchwala co następuje:

Rozdział 1: Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla **działek ewidencyjnych nr 475/11, 475/13, 475/16, 475/17, 475/18, 475/9, 511/2, 545/7, 601 we wsi Żelków-Kolonia**, w gminie Siedlce, zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.
3. Załącznikami do Uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1 000, dla **działek ewidencyjnych nr 475/11, 475/13, 475/16, 475/17, 475/18, 475/9, 511/2, 545/7, 601 we wsi Żelków-Kolonia**, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające określenia ustaleń w zakresie:
- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 2) zakazu zabudowy;
 - 3) terenów górniczych;
 - 4) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 5) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 6) obszarów przestrzeni publicznych;
 - 7) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
 - 8) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
 - 9) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.
3. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 2 obszarów, terenów, form i obiektów.
4. Oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) teren wraz z symbolem przeznaczenia terenu;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m;
 - 6) dostęp do strony ul. Przemysłowej.

§ 3.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków lub ich części; przed tą linię mogą wystawać nie więcej niż 1 m niekubaturowe elementy budynku, takie jak balkon, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w uchwale przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, którego definicję określają przepisy odrębne.

Rozdział 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 4.

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

MN/U – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

U/P – teren zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

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

§ 5.

Ustala się likwidację fragmentu dawnej ulicy Przemysłowej (dz. ew. nr 601), poprzez włączenie jej do terenu 1-U/P.

§ 6.

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi położonej poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 7.

1. Cały obszar objęty planem stanowi fragment Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 zagospodarowanie przedmiotowego terenu musi uwzględniać uwarunkowania (nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 8.

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

§ 9.

Ustala się, że wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zamykać się w granicach działki budowlanej, do której podmiot posiada tytuł prawny.

§ 10.

1. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza zmiany kierunku odpływu wód, ze szkodą dla działek sąsiednich.
2. Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce, celem zapobiegania podtopieniom oraz obniżaniu poziomu wód gruntowych.

§ 11.

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

§ 12.

Na obszarze objętym planem miejscowym, w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony wskaźnikami hałasu dla terenu MN/U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 13.

1. Nakazuje się na terenach U/P realizację nasadzeń w formie pasa zieleni izolacyjnej oddzielających tereny mieszkaniowe, położone poza obszarem objętym planem miejscowym od terenów U/P.

Rozdział 5: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 14.

Ustala się, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez drogi publiczne, położone poza obszarem objętym planem.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się obsługę komunikacyjną, zgodnie ze stanem istniejącym, z przyległej do granicy planu drogi wojewódzkiej nr 803, ewentualne zmiany zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla terenu U/P ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej do granicy planu drogi wojewódzkiej nr 803 oraz od południowej strony dawnej ul. Przemysłowej, zgodnie z kierunkiem zaznaczonym na rysunku planu, ewentualne zmiany zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.

Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

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

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

§ 17.

Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

§ 18.

W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren dróg (położonych poza obszarem objętym planem), dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren oznaczony symbolem U/P i MN/U, w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 19.

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 100$, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) wodociągowa sieć rozdzielcza musi spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej.

§ 20.

Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) przekrój sieci nie mniej niż $\phi 200$ mm dla przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i nie mniej niż $\phi 63$ mm dla przewodów kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej.

§ 21.

Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej.

§ 22.

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 32$.

§ 23.

Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) docelowe zaopatrzenie z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych (kablowych lub napowietrznych) SN 15 kV i nN 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE), w tym głównie w technologii fotowoltaicznej, o mocy poszczególnych instalacji nie przekraczających wartości 100 kW, z dopuszczeniem budowy urządzeń przetwarzających i magazynujących energię z OZE.

§ 24.

Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) budynki należy wyposażać w indywidualne źródła dostarczania ciepła;
- 2) do celów grzewczych należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne i technologie czyste ekologicznie, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego lub odnawialnych źródeł energii, o mocy instalacji do 100 kW;
- 3) zakazuje się stosowania do celów grzewczych węgla, mialu, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

§ 25.

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

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

§ 26.

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego (położonych poza obszarem objętym planem);
- 2) gromadzenie odpadów stałych, w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

Rozdział 7: Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości

§ 27.

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

§ 28.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek dla terenów U/P – 2000 m²;
 - 2) minimalną powierzchnię działek dla terenów MN/U – 1000 m²;
 - 3) dopuszcza się do 25° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
 - 4) minimalna szerokość frontu działki - 25,0 m.
2. Na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działek oraz minimalne szerokości frontów, należy kształtować w zależności od potrzeb.

Rozdział 8: Ustalenia dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 29.

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 9: Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu

§ 30.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni;
- 3) rozbudowa funkcji mieszkalnej o maksymalnie 50% powierzchni istniejącego budynku mieszkalnego, przy zachowaniu parametrów, o których mowa w pkt. 4;
- 4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 5) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 31.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-U/P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej w tym instalacji do dystrybucji paliw oraz obsługi serwisowej pojazdów, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, w tym pod powierzchnią parkingów, zieleni izolacyjnej;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m;
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 2,4;
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%;

- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%;
- 4) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

Rozdział 11: Przepisy przejściowe i końcowe

§ 32.

Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlce.

§ 33.

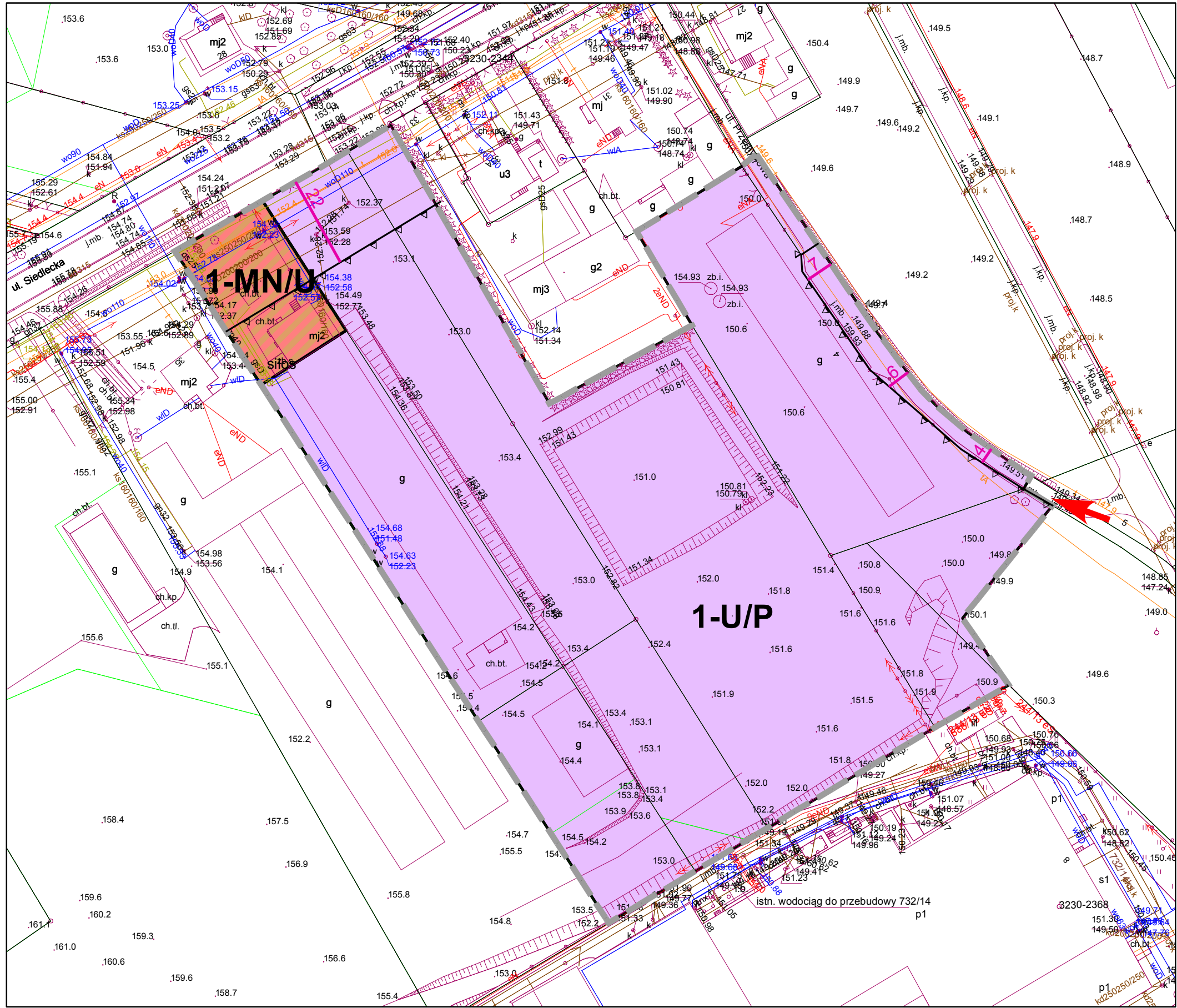
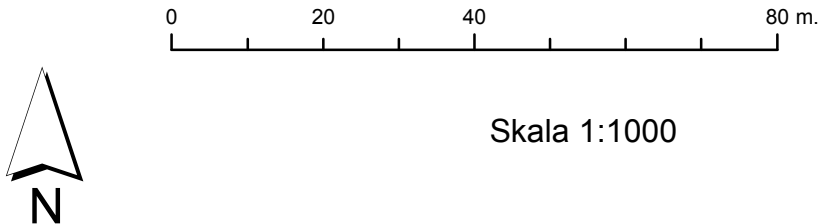
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

Andrzej Rymuza

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 475/11, 475/13, 475/16, 475/17, 475/18, 475/9, 511/2, 545/7, 601 WE WSI ŻELKÓW-KOLONIA W GMINIE SIEDLCE

Załącznik nr 1 do
UCHWAŁY NR
Rady Gminy Siedlce
z dnia r.



Legenda

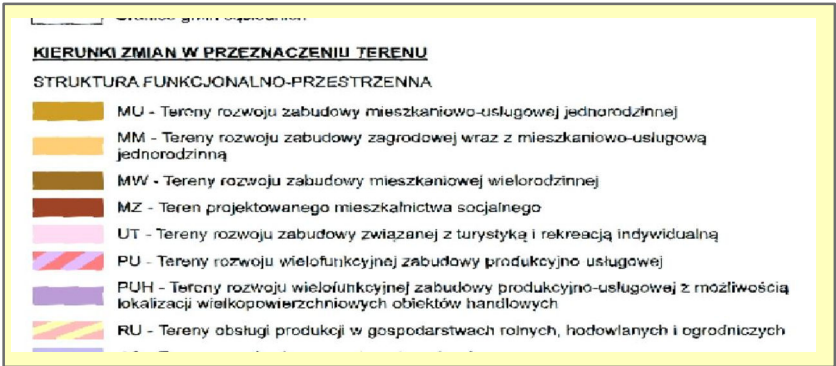
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

Przeznaczenie terenu

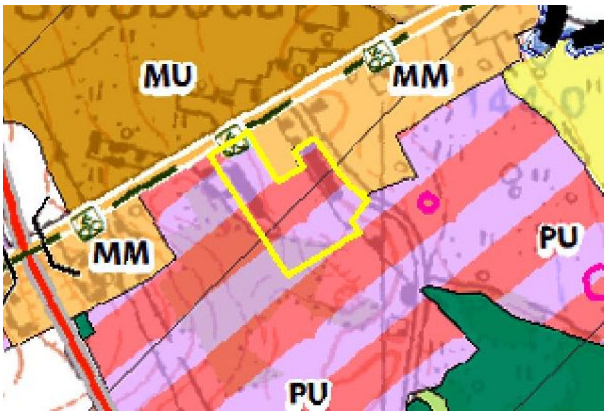
- MN/U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- U/P - teren zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.

dostęp od strony ul. Przemysłowej



Wyris ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce



Fragment legendy do wyrisu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 583 zm.) Rada Gminy Siedlce rozstrzyga, co następuje:

Na terenie objętym planem miejscowym nie będą realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz drogowej, które należą do zadań własnych gminy. Wobec powyższego gmina nie ustala zasad ich finansowania.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PLANU

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach 23.03.2022 r. do 13.04.2022 r. oraz minimum 14 dni po nich następujących tj. do dnia 27 kwietnia 2022 r. nie złożono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 475/11, 475/13, 475/16, 475/17, 475/18, 475/9, 511/2, 545/7, 601 we wsi Żelków-Kolonia, w gminie Siedlce.