

UCHWAŁA RADY GMINY SIEDLCE

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

OPOLE ŚWIERCZYNA

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

GLÓWNY 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 XVI/190/2004
Rady Gminy Siedlce
z dnia 27 lutego 2004 roku**

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

Na podstawie art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz.139 i Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 412) oraz art. 7, ust. 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. 1591 z późniejszymi zmianami) uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlce dla wsi Opole Świerczyna 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 Opole Świerczyna.
2. Integralną częścią uchwały jest część graficzna planu stanowiąca załącznik nr 1.

§ 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 tymczasowego zagospodarowania terenów,
 - 10) 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,
- 2) oznaczenia powierzchniowe obejmują :
 - a) rodzaje przeznaczenia terenu,
 - b) strefy działań,
 - c) strefy wymagań,
- 3) oznaczenia punktowe, obejmujących obiekty i urządzenia infrastruktury społecznej i technicznej,
- 4) oznaczenia literowe i cyfrowe uzupełniające oznaczenia liniowe, powierzchniowe i punktowe,
- 5) oznaczenia graficzne pokazano na załączniku nr 1.

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 tras komunikacyjnych i ulic oznaczone na rysunku planu symbolem **KU**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod drogi. Dozwolona jest lokalizacja usług komercyjnych, terenów zieleni, parkingów i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej.
3. 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 śródlądowe 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.
4. 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, urządzeń sportu, turystyki i wypoczynku oraz obiektów służących gospodarce leśnej.
5. 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 działań

§ 5

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

1. Strefę obserwacji archeologicznej **OW** w 2 obszarach.
2. Siedlecko – Węgrowski Obszar Chronionego Krajobrazu dla obszaru całej miejscowości.

Inwestycje celu publicznego

§ 6

Do inwestycji realizujących cel publiczny zalicza się :

1. Obiekty i urządzenia infrastruktury komunalne :
 - 1) Stacje transformatorowe, których realizację ustala się na lata 2004 do 2015 roku.
2. Drogi i ulice publiczne :
 - 1) KUd 1 – droga istniejąca, klasy - dojazdowa, kategoria - gminna Nr 021 ustala się nowy przebieg określony na rysunku planu, budowa jezdni żwirowej o szerokości 6 m, której realizację ustala się do 2010 roku.
 - 2) KUd 2 – droga planowana, klasy - dojazdowa, kategoria – gminna, budowa jezdni żwirowej o szerokości 6 m, której realizację ustala się do 2015 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, zasilaną ze 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 na przedmiotowym obszarze 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 budowlanych zakazuje się budowy indywidualnych zbiorników gromadzenia nieczystości jeżeli w drodze publicznej wybudowano sieć kanalizacyjną,

Układy komunikacyjne

§ 10

Warunki kształtowania układów komunikacyjnych, ustala się następująco :

1. Drogi i ulice istniejące klasy – dojazdowe, kategorii – gminne, o symbolu KUd na rysunku planu, mają zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 12m. Szerokość obowiązująca to 10m w terenie zabudowanym i 15m poza terenem zabudowanym.
2. Niepubliczne drogi i ulice istniejące i planowane klasy - dojazdowe, kategorii – wewnętrzne, nie powinny mieć szerokości mniejszej niż 5m w liniach rozgraniczających.
3. W pasie drogi dojazdowej postuluje się wyznaczanie ścieżek rowerowych.
4. 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 ruchu miejscowego zapewniają istniejące drogi gminne Nr 019 i Nr 017 jako drogi dojazdowe o symbolu KUd na rysunku planu.

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. Ustala się zasadę pełnego zaopatrzenia w energię elektryczną o dobrych parametrach technicznych, realizowaną przez :
 - 1) modernizację istniejących sieci elektroenergetycznych (napowietrzna linia SN15kV, słupowa stacja 15/0,4kV oznaczona symbolem 29EE, napowietrzna linia niskiego napięcia 0,4kV) polegającą na zastąpieniu urządzeń przestarzałych, wyeksploatowanych, niebezpiecznych w dalszej eksploatacji urządzeniami nowoczesnymi,
 - 2) rozbudowę lokalnego systemu urządzeń elektroenergetycznych umożliwiającą zasilenie obiektów powstających na terenach pozbawionych sieci elektroenergetycznych.
4. Trasy sieci wodociągowej ustala rysunek planu. Sieć wodociągowa zasilana będzie jednostronnie z istniejącego wodociągu $\phi 160\text{mm}$ przebiegającej po północnej stronie ulicy Siedleckiej w miejscowości Nowe Iganie.
5. Trasy sieci kanalizacji sanitarnej ustala rysunek planu. Ścieki odprowadzane będą grawitacyjnie do istniejącego kolektora kanalizacji ściekowej $\phi 300\text{mm}$.
6. Trasy sieci gazowej ustala rysunek planu. Gaz doprowadzany będzie sięgaczami z istniejącego gazociągu $\phi 63\text{mm}$ przebiegającego po północnej stronie ulicy Siedleckiej w miejscowości Nowe Iganie.
7. Odprowadzenie ścieków opadowych tylko z ulic i ciągów pieszo-jezdných ustalono wykorzystując możliwości powierzchniowego, grawitacyjnego spływu ścieków z odwadnianych obszarów do istniejącego systemu rowów melioracyjnych.

Zagospodarowanie strefy

§ 13

Sposoby zagospodarowania terenów w strefach uciążliwych i w strefach ochronnych;

1. W strefie uciążliwości od szlaku kolei szynowej 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 niskich 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 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.
3. 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 :

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 :

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej **MR** ustala się dowolną wielkość działek.

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 nieruchomości o stawkę podstawową w wysokość :

1. 10% dla terenów rolnych, które przeznaczono planem pod zabudowę mieszkaniową,

§ 17

W granicach niniejszego planu tracą moc ustalenia tekstu i rysunku Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlce uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Siedlce Nr XVII/77/1992 z dnia 15 grudnia 1992 roku (Dzienniku Urzędowym Województwa Siedleckiego Nr 9, poz. 174 z dnia 30 grudnia 1992 roku)

§ 18

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

§ 19

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlce.

§ 20

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

**Przewodniczący
Rady Gminy**

Janusz Mikulski