

Wójt Gminy Siedlce

**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości: Grabianów, Białki, Ujrzanów, Joachimów**

/dla części wsi Białki/

Projekt tekstu planu



BAAU Architektura Urbanistyka Sp. z o.o.
listopad 2013

Uchwała Nr / 2013 r.
Rady Gminy Siedlce
z dnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości: Grabianów, Białki, Ujrzanów, Joachimów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.¹), w związku z uchwałą nr XXIV/202/2012 Rady Gminy Siedlce z dnia 29 listopada 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Grabianów, Białki, Ujrzanów, Joachimów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/143/2012 Rady Gminy Siedlce z dnia 26 kwietnia 2012, Rada Gminy Siedlce uchwała co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Grabianów, Białki, Ujrzanów, Joachimów, zwaną dalej planem, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Plan obejmuje obszar działek ewidencyjnych nr: 239/4, 242/4, 245/3 i 248/3 we wsi Białki, o łącznej powierzchni 4078 m².
3. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 2 zawiera rysunek sporządzony w skali 1: 1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Integralne części niniejszej uchwały stanowią załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Siedlce o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Siedlce o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
5. W planie określa się:
 - 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 i przyrody;
 - 4) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

¹ zmiany ustawy do tekstu jednolitego zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405

- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 8) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
6. W planie nie określa się, jako nie dotyczących obszaru objętego planem:
- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków i dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 7) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 8) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 9) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 10) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 11) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy;
 - 12) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
 - 13) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 14) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
 - 15) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - 16) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 17) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną na działce budowlanej powierzchnię terenu biologicznie czynnego, wyrażoną w procentach;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, tzn. takie, w którym powierzchnia całkowita obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na terenie lub działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni terenu lub działki budowlanej;

- 5) **przeznaczeniu terenu lub obiektu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 7) **ustawie** – należy przez to rozumieć Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (tekst jednolity Dz. U. z r. 2012 poz. 647 z późn. zm.);
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnie liczone po obrysie zewnętrznym ścian parterów budynków stojących na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć pionowy wymiar budynku liczony od najniższej rzędnej terenu przylegającego do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych, a w przypadku innych obiektów budowlanych pionowy wymiar obiektu liczony od najniższego poziomu terenu przylegającego do obiektu, do najwyższego punktu obiektu budowlanego.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 4) literowe symbole przeznaczenia terenu,
 - 5) granice strefy ochrony pomnika przyrody.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalania dla obszaru objętego planem

§ 4

1. Ustala się przeznaczenie terenu: teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem UO.
2. Dla terenu usług oświaty ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług oświaty – przedszkole, szkoła podstawowa, gimnazjum,
 - b) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne i parkingi,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń towarzysząca.
3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,15;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalnie: 0,3,
 - b) minimalnie – 0,0001;
 - 3) wysokość zabudowy: maksymalnie 12m to jest do 2 kondygnacji;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 5) wyznacza się linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem stosuje się przepisy odrębne;
 - 2) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenu usług oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem UO, jako: „tereny zabudowy związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie ekranów akustycznych od strony dróg w miejscu przebiegu linii rozgraniczających terenu;
 - 4) w wyznaczonych na rysunku planu w promieniu 15 m od pnia drzewa, strefach ochrony pomników przyrody obowiązują zakazy i ograniczenia stosowne do wymagań dotyczących ochrony pomnika przyrody zawartych w przepisach odrębnych;
 - 5) w zasięgu Siedlecko – Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach którego znajduje się cały obszar planu, obowiązują zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.
5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) przeprowadzane scalenia i podziały nieruchomości nie mogą powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla poszczególnych terenów;
 - 2) w celu obsługi nowo wydzielonych działek dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych pod następującymi warunkami:
 - a) minimalna szerokość pasa drogowego dla drogi wewnętrznej: 6 m;
 - b) w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony, należy zapewnić plac do zawracania samochodów, zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne oraz przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
 - 3) ustala się minimalną powierzchnię działki: 2000 m²;
 - 4) ustala się minimalną szerokość frontu działki: 30 m;
 - 5) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni lub szerokości frontu mniejszej niż określono w pkt 3 i pkt 4 w przypadku działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub na cele obsługi komunikacyjnej;
 - 6) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°, z tolerancją +/-10°, przy czym wymóg ten dotyczy co najmniej jednej granicy działki.

6. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2000 m²; ustalenie to nie dotyczy działek budowlanych przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub na cele obsługi komunikacyjnej.
7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) zjazd na teren z drogi krajowej nr 63 – w rejonie istniejącego zjazdu oraz poprzez teren istniejącego Zespołu Oświatowo-Wychowawczego w Białkach - poza granicami planu;
 - 2) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:
 - a) obowiązek realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, w liczbie minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
 - b) ustala się realizację miejsc parkingowych w formie otwartych parkingów terenowych,
 - c) dopuszcza się zaspokojenie potrzeb parkingowych terenu UO poza granicami planu - na terenie istniejącego Zespołu Oświatowo-Wychowawczego w Białkach lub w liniach rozgraniczających przyległych dróg publicznych.
8. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej o średnicy przewodów nie mniejszej niż 100 mm;
 - 2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się odprowadzenie ścieków bytowych przy pomocy gminnej sieci kanalizacji rozdzielczej o średnicy przewodów nie mniejszej niż 150 mm;
 - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) zagospodarowywane wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania - odprowadzenie ich do gruntu lub na powierzchnię gruntu, w granicach działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się realizację rowów otwartych i zbiorników retencyjno-infiltracyjnych jako odbiorników wód opadowych,
 - c) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie terenu w gaz ziemny lub płynny,
 - b) dopuszcza się prowadzenie w obszarze planu sieci gazowych jedynie niskiego i średniego ciśnienia;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej lub rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) podstawowe źródło zasilania, poprzez elektroenergetyczną sieć dystrybucyjną niskiego i średniego napięcia 15 kV,
 - c) budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako kablowych w ziemi lub napowietrznych,
 - d) ustala się realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV jako wewnętrznych wolnostojących lub wbudowanych; dopuszcza się sytuowanie stacji napowietrznych,
 - e) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, projektowanych w oparciu o paliwa stałe, gaz, energię elektryczną lub niskosiarkowy olej opałowy;
 - 7) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:
 - a) nakaz wkomponowania urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz dostosowania ich do architektury i skali obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących masztów antenowych i wolno stojących wież antenowych, z wykluczeniem konstrukcji kratowych;
 - 8) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się obowiązek zorganizowania miejsc gromadzenia odpadów komunalnych z możliwością ich segregacji i wywozu, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Siedlce.
9. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu UO stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
10. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 1%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 5

Na terenach określonych w § 1 tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Grabianów, Białki, Ujrzanów, Joachimów, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/309/2005 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 czerwca 2005 roku i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 192 poz.6309 z dnia 22.08.2005 r.

§ 6

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Siedlce.

§ 7

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

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlce.

Przewodniczący Rady Gminy Siedlce