

**UCHWAŁA NR XLVII/334/2010  
RADY GMINY SIEDLCE**

z dnia 4 listopada 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce, części wsi Białki  
i Grabianów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 – z późn. zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.), Rada Gminy Siedlce uchwala co następuje:

**DZIAŁ I.  
Przepisy ogólne  
Rozdział 1.  
Ustalenia wstępne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce, części wsi Białki i Grabianów.

2. Granice obszaru planu określone zostały na rysunku planu, o którym mowa w ust. 5 pkt 1.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 55,06 ha.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów wskazanych w studium, jako tereny aktywności gospodarczej (wielkopowierzchniowy obiekt handlowy i centrum logistyczne), pod obiekty handlowe usługowe, składy i magazyny, produkcję, tereny komunikacji drogowej.

5. Załącznikami do uchwały, stanowiącymi integralną część tekstu uchwały, są:

1)rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1,

2)rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 2

3)wykaz uwag do planu, stanowiący załącznik nr 3.

**§ 2. 1.** Uchwała niniejsza jest zgodna z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlce uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/262/2009 Rady Gminy Siedlce z dnia 29 grudnia 2009 r.

2. Uchwała niniejsza jest realizacją uchwały Nr XXXVIII/263/2009 Rady Gminy Siedlce z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Grabianów, Białki, Ujrzanów, Joachimów.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1)granice obszaru objętego planem;

2)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3)symbole terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejny numer terenu;

4)nieprzekraczalne linie zabudowy;

5)miejsca włączenia wewnętrznej komunikacji terenów objętych planem, do układu komunikacyjnego gminy (przyległych ulic).

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, położone poza obszarem planu, wraz z symbolami terenów określającymi funkcje terenów, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym;
- 2)lokalizacja stanowisk archeologicznych;
- 3)przebieg linii energetycznej 15 kV;
- 4)granica wsi;
- 5)strefa pożądaney lokalizacji działań, minimalizujących wpływ ustaleń planu na obszary o funkcjach mieszkaniowych, położonych poza obszarem planu.

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.

§ 4. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1)dominantach architektonicznych – należy przez to rozumieć obiekty eksponowane w percepcji krajobrazu;
- 2)dostęp do drogi publicznej - należy przez to rozumieć dostęp bezpośredni lub dostęp przez drogę wewnętrzną lub poprzez ustanowioną prawnie służebność gruntową;
- 3)klasie drogi – należy przez to rozumieć, określone w przepisach o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych;
- 4)linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 5)nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa budynku bez prawa jej przekroczenia;
- 6)obiektych obsługi technicznej – należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni, urządzenia wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców;
- 7)planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;
- 8)przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane dla terenu, oznaczone symbolem terenu, którego udział w zagospodarowaniu terenu inwestycji - działki budowlanej, w granicach tego terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
- 9)przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane dla terenu oznaczonego symbolem terenu, którego udział w zagospodarowaniu terenu inwestycji - działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej działce;
- 10)rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 11)terenie – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 12)terenie inwestycji - należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną, jej część lub grupę działek ewidencyjnych o odpowiedniej wielkości i kształcie, posiadających dostęp do drogi publicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, które to cechy łącznie decydują o spełnieniu wymogów realizacji na niej obiektów budowlanych, i minimalna powierzchnia wynosi 1 ha.;
- 13)uciążliwej działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć taką działalność, która powoduje uciążliwości w emisji substancji i energii oraz będąca przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany;

- 14) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji, bez piwnic, na danym terenie inwestycyjnym, na którym mają stać budynki do powierzchni całkowitej tego terenu inwestycyjnego;
- 15) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć obowiązkowe nasadzenie zieleni wysokiej i średniej w zwartych zespołach, związanych ściśle z ciągami komunikacyjnymi, granicami terenów funkcjonalnych, stanowiących barierę wizualną i akustyczną;
- 16) zjeździe z drogi publicznej – należy przez to rozumieć, określone w przepisach o drogach publicznych i warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, połączenie drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze oraz połączenie drogi publicznej z drogą nie będącą drogą publiczną, stanowiące bezpośrednie miejsce dostępu do drogi publicznej, wraz z częścią tej drogi.

2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Ustala się następujące zasady dotyczące konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku planu;
- 2) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały unikalnym symbolem terenu literowo - cyfrowym. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu lub klasę drogi, następująca po nim liczba oznacza numer kolejnego terenu lub kolejny numer drogi;
- 3) ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z oznaczeniem symbolu terenu;
- 4) obowiązuje osobna numeracja dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i terenów dróg;
- 5) ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe planu należy stosować łącznie.

**§ 6. 1.** Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) obszary przestrzeni publicznych;
- 3) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 4) obszary wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) pomniki ząglady wraz z ich strefami ochronnymi;
- 6) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych;
- 7) formy prawnej ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 8) obiekty wpisane do rejestru zabytków Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 9) dobra kultury współczesnej.

2. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 1 obszarów, terenów, form i obiektów.

3. Plan nie ustala szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu oraz zakazu zabudowy.

## **DZIAŁ II.** **Ustalenia ogólne** **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów**

**§ 7.** Ustala się tereny o następującym przeznaczeniu lub następujących zasadach zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) UC/P/U – teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, teren usług, teren składów, teren magazynów, teren produkcji, teren parkingów i dróg wewnętrznych, teren usług obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) KDG – teren dróg publicznych – droga powiatowa klasy głównej.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 8. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wskazane na rysunku planu, które odnoszą się do głównych brył budynków.

2. Linie zabudowy oprócz uwidocznionych na rysunku planu winny być zgodne z przepisami odrębnymi.

3. W wypadku dokonania zmian w podziale terenów oraz wytyczenia i wydzielenia ulic wewnętrznych stosownie do § 23, ust. 3, ustala się, położenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości minimum 5 m., od zewnętrznej granicy nowej, wydzielonej ulicy wewnętrznej.

4. Zasada, o której mowa w ust 3 nie odnosi się do nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazanych na rysunku planu.

5. Dopuszcza się lokalizowanie przestrzennych form reklamy.

6. Dopuszcza się realizowanie budynków głównych na terenie inwestycji w postaci dominant architektonicznych, z zastrzeżeniem § 46 pkt 5 lit d).

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania terenów przeznaczonych na cele publiczne**

§ 9. Plan wyznacza teren przeznaczony na cele publiczne: teren dróg publicznych KDG-1 – droga klasy głównej.

§ 10. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracyjne, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, zieleń można realizować na każdym terenie funkcjonalnym, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

### **Rozdział 5.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego**

§ 11. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, służących poprawie stanu środowiska, obsłudze terenu inwestycji oraz mieszkańców gminy i miasta Siedlce, pod warunkiem zastosowania najkorzystniejszych rozwiązań, z punktu widzenia ochrony środowiska i ochrony przyrody.

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

§ 13. Ustala się, że przekroczenia dopuszczalnych wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, oddziałujących na środowisko, ma zamykać się na terenie inwestycji, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 14. Dopuszcza się wszelkie instalacje mające na celu ograniczenie promieniowania i hałasu.

§ 15. Ustala się, że minimum 20% każdego terenu inwestycji stanowić będzie powierzchnia biologicznie czynna.

§ 16. Ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających i obniżających walory krajobrazowe.

§ 17. Ustala się obowiązek zagospodarowania zielenią, w tym zielenią zimozieloną, wszystkich terenów niezabudowanych i nieutwardzonych.

§ 18. 1. Ustala się nakaz podjęcia działań minimalizujących uciążliwy wpływ terenów inwestycyjnych na tereny o funkcji mieszkaniowej, położone na północ od terenu objętego przedmiotowym planem miejscowym.

2. W zależności od przyjętych szczegółowych rozwiązań w zakresie zagospodarowania terenu obowiązek, o którym mowa w ust 1 należy realizować w strefie pożądanej lokalizacji działań, minimalizujących wpływ ustaleń planu na obszary o funkcjach mieszkaniowych, położonych poza obszarem planu, poprzez zastosowanie co najmniej jednego z poniższych rozwiązań:

- 1) pasa zieleni izolacyjnej, o szerokości min. 8 m.
- 2) rozwiązań technicznych w postaci ekranów akustycznych,
- 3) innych niewymienionych powyżej, technicznych sposobów ograniczających uciążliwość terenu UC/P/U.

3. Zieleń izolacyjna musi mieć charakter piętrowy i należy komponować ją z gatunków mieszanych z obowiązkowym udziałem gatunków zimozielonych.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego**

**§ 19.** 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu wskazuje się miejsca lokalizacji stanowisk archeologicznych nr ewid: AZP 59-78/5 i AZP 59-78/6, których lokalizacja wskazana jest na załączniku graficznym nr 1.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) obowiązek zasięgnięcia opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczący prowadzenia wszelkich ziemnych działań inwestycyjnych i projektowych;
- 2) nadzór archeologiczny dla prac ziemnych związanych z budową obiektów kubaturowych, dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej podziemnej.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej**

**§ 20.** Ustala się zasady budowy systemów komunikacji poprzez określenie:

- 1) zasad obsługi komunikacyjnej przez układ podstawowy i obsługujący;
- 2) przeznaczenia terenu dla drogi publicznej;
- 3) linii rozgraniczających dla terenów drogi publicznej;
- 4) klasy drogi publicznej;
- 5) zasad kształtowania układu obsługującego, tworzonego przez drogi wewnętrzne;
- 6) zasad lokalizacji zjazdów z dróg publicznych;
- 7) zasad obsługi komunikacją zbiorową;
- 8) zasad usytuowania ścieżek rowerowych;
- 9) zasad usytuowania urządzeń dla ruchu pieszego.

**§ 21.** Ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej drogi powiatowej nr 3686W klasy drogi głównej na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KDG-1.

**§ 22.** Podstawowy układ uliczny obszaru objętego ustaleniami planu, służący powiązaniom o znaczeniu ponadlokalnym - zewnętrznym obszaru tworzą następujące drogi publiczne:

- 1) droga krajowa nr 2 o przebiegu granica państwa - Terespol – Siedlce – Warszawa – Konin – Poznań – Nowy Tomyśl – Słubice – granica państwa, klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego, przebiegająca po południowej stronie terenu objętego planem, oznaczona informacyjnie symbolem KDGP, zapewniająca powiązania międzyregionalne i regionalne;
- 2) droga powiatowa nr 3683W o przebiegu Siedlce – droga krajowa nr 2, klasy drogi głównej, przebiegająca po zachodniej stronie terenu objętego planem i na terenie oznaczonym symbolem terenu KDG-1, zapewniająca powiązania z drogą krajową numer 2 oraz regionalne i lokalne.

**§ 23.** 1. Ustala się, że układ obsługujący tworzyć będą drogi wewnętrzne wyprowadzające ruch na drogi wymienione w § 22. Drogi wewnętrzne obsługiwać będą zagospodarowanie, poprzez stosowanie zjazdów z tych dróg do poszczególnych terenów inwestycyjnych i obiektów bez ograniczeń.

2. Przebiegów dróg wewnętrznych nie wskazuje się na rysunku planu miejscowego.

3. Przebiegi dróg wewnętrznych należy wyznaczać w zależności od potrzeb, wynikających z zagospodarowania oraz wielkości i charakteru ruchu, z uwzględnieniem poniższych zasad:

- 1) minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10 m,

2) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 5,0 m,

3) drogi wewnętrzne realizowane jako sięgacze dojazdowe powinny być wyposażone w plac manewrowy do zawracania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 24.** 1. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KDG, 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.

**§ 25.** Ustala się następujące zasady lokalizacji zjazdów z dróg publicznych:

1) przy pomocy nie więcej niż dwóch zjazdów z jezdni drogi powiatowej nr 3686W, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, przy czym odległość pomiędzy tymi zjazdami powinna umożliwiać wyposażenie zjazdów w dodatkowe pasy ruchu dla pojazdów skręcających z drogi powiatowej, zjazdy powinny umożliwiać wszystkie relacje skrętne;

2) ustala się zjazdy, o których mowa w pkt 1 w następujących miejscach:

a) na odcinku od ok. 520,0 do ok. 580,0 m od skrzyżowania z drogą krajową nr 2, oznaczonym na rysunku planu nr 1,

b) na odcinku od ok. 340,0 do ok. 440,0 m od skrzyżowania z drogą krajową nr 2, oznaczonym na rysunku planu nr 2,

3) dopuszcza się lokalizację zjazdu z wykorzystaniem istniejącego skrzyżowania drogi powiatowej nr 3686W z drogą gminną przez wieś Grabianów i drogą serwisową przebiegającą po północnej stronie jezdni drogi krajowej nr 2, w miejscu oznaczonym na rysunku planu nr 3;

4) dopuszcza się lokalizację bez ograniczeń zjazdów z jezdni drogi serwisowej, znajdującej się w pasie drogowym drogi krajowej nr 2, przebiegającej po północnej stronie jezdni tej drogi.

**§ 26.** 1. Ustala się obsługę obszaru komunikacją zbiorową – autobusową.

2. Ustala się prowadzenie komunikacji autobusowej drogą publiczną klasy drogi głównej oznaczonej symbolem przeznaczenia KDG-1, wraz z realizacją urządzeń służących tej komunikacji na tych terenach.

3. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej drogami wewnętrznymi, wraz z realizacją urządzeń służących tej komunikacji na tych terenach.

4. Dopuszcza się realizację urządzeń służących obsłudze obszaru komunikacją zbiorową, w tym zatok autobusowych i wiat przystankowych na terenach funkcjonalnych sąsiadujących z terenami dróg publicznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, właścicielem i władającym terenem.

**§ 27.** 1. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się realizowanie stanowisk postojowych na terenie własnym każdej inwestycji, według następujących wskaźników:

1) dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i handlowo-usługowych minimum 25 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

2) dla pozostałych obiektów handlu i usług min. 20 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz minimum 20 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych dla wszystkich obiektów handlowo-usługowych,

3) dla magazynów i hurtowni – minimum 2 miejsca postojowe dla obiektów do 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy powierzchni większej, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych dla wszystkich obiektów,

4) dla biur i administracji minimum 30 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

5) dla obiektów produkcyjnych minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych.

2. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej i dróg wewnętrznych w formie zatok i pasów postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi. Miejsca te mogą być wliczane do bilansu parkingowego inwestycji wyłącznie na odcinkach drogi przylegających do inwestycji i pod warunkiem, że nie zostały uwzględnione w bilansie parkingowym innych inwestycji.

3. Parkowanie w pasie drogowym i na terenach dróg wewnętrznych jest dopuszczalne pod warunkiem zapewnienia wymaganych warunków dla ruchu pieszego i kołowego, w tym rowerowego.

4. Ustala się, że potrzeby w zakresie parkowania dla inwestycji, których program zagospodarowania odbiega od standardowego, określane będą indywidualnie, w zależności od wielkości generowanego ruchu, nie mniej jednak niż ustalone w ust. 1.

5. Ustala się nakaz realizowania na terenie własnym każdej inwestycji stanowisk postojowych dla rowerów w liczbie minimum 1 miejsce dla roweru na każde 20 miejsc dla samochodów.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 28.** 1. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu; w szczególności właściwej przeznaczeniu i zasadom zagospodarowania terenów.

2. Plan dopuszcza w uzgodnieniu z gestorami sieci:

- 1) korekty przebiegu tras istniejących sieci infrastruktury technicznej,
- 2) całkowitą przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.

3. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

4. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W ramach linii rozgraniczających tereny dróg publicznych oraz wewnętrznych, stanowiących dostęp do terenów inwestycyjnych, należy rezerwować pasy terenu dla urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 29.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) tereny inwestycyjne oraz budynki muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 2) dla instalacji wodochłonnych dopuszcza się pobór wody z własnych studni wykonanych w granicach terenów inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 30.** Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych:

- 1) Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarcze i przemysłowe dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną,
- 2) realizowane przyłącza kanalizacyjne powinny umożliwiać odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych do oczyszczalni ścieków, w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu inwestycji.

**§ 31.** 1. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych musi nastąpić do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) wprowadza się obowiązek retencjonowania wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji przed zrzutem do wód lub do ziemi,
- 3) wprowadza się obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia UC/P/U-1.

2. Zrzut podczyszczonych wód opadowych i roztopowych może nastąpić:

- 1) do rzeki Muchawki za pośrednictwem odkrytych rowów, położonych poza obszarem planu miejscowego,
- 2) podziemnych i powierzchniowych zbiorników retencyjnych,
- 3) do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

3. Ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu drogi KDG-1 do rowów przydrożnych.

**§ 32.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1)zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia,
- 2)możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami

**§ 33.** Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1)zasilanie w energię elektryczną, co najmniej dwustronnie z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV, znajdujących się na terenie objętym planem lub poza nim,
- 2)zaleca się przebudowę i realizację nowych odcinków linii średniego napięcia 15 kV jako podziemną,
- 3)w przypadku lokalizowania na terenie inwestycji funkcji produkcyjnej o charakterze energochłonnym dopuszcza się posadowienie stacji GPZ 110/15 kV, zasilanej z projektowanej stacji RPZ Ujrzanów lub istniejącego GPZ położonego na terenie miasta,
- 4)sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia należy realizować jako podziemną,
- 5)możliwość realizowania stacji transformatorowych na wszystkich terenach inwestycyjnych w zależności od potrzeb,
- 6)zaleca się realizację stacji transformatorowych w formie kontenerów lub stacji wbudowanych w budynki.

**§ 34.** W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się, że wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii.

**§ 35.** 1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 1)zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną,
- 2)w liniach rozgraniczających dróg stanowiących dostęp do terenów inwestycyjnych należy rezerwować pasy pod budowę linii teletechnicznych,
- 3)sieć telekomunikacyjną należy realizować obowiązkowo jako podziemną.

2. Ustala się możliwość realizacji masztów telefonii komórkowej, z wyłączeniem obszaru KDG-1.

**§ 36.** W zakresie zasad gospodarki odpadami ustala się:

- 1)selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych na terenie inwestycji lub w miejscach wyznaczonych przez organy gminy, do czasu ich wywozu,
- 2)odpady będą regularnie wywożone przez wyspecjalizowane firmy, poza teren obowiązywania planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach określonych w przepisach gminnych w tej mierze,
- 3)ustala się, że odpady przemysłowe i technologiczne będą przekazywane do odzysku, unieszkodliwiania i magazynowania, poza teren objęty planem,
- 4)podczas magazynowania odpadów należy zabezpieczyć je przed infiltracją do gruntu.

**§ 37.** Dopuszcz się możliwość wyłączenia z ewidencji istniejących urządzeń melioracyjnych w postaci rowów otwartych.

**§ 38.** Ustala się możliwość przebudowy istniejących rowów melioracyjnych na potrzeby odprowadzania wód opadowych i roztopowych, o których mowa w § 37.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej**

**§ 39.** Ustala się zasady wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1)obiekty budowlane należy projektować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych,



2) obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału oraz scalania działek ewidencyjnych**

§ 40. Każdy teren inwestycyjny winien posiadać:

- 1) dostęp do drogi publicznej,
- 2) możliwość realizowania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w § 27,
- 3) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- 4) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

§ 41. 1. Ustala się, że wielkość terenu inwestycyjnego nie może być mniejsza niż 1 ha, z wyjątkiem usług obsługi komunikacji samochodowej.

2. Ustala się, że wielkość terenu inwestycyjnego dla usług obsługi komunikacji samochodowej nie może być mniejsza niż 0,4 ha.

§ 42. 1. Ustala się, że na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej wielkość działek ewidencyjnych oraz minimalne ich fronty należy kształtować w zależności od potrzeb.

2. Na cele, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie nowych działek ewidencyjnych o powierzchni mniejszej niż określona w § 41.

§ 43. Dopuszcza się podział wewnętrzny i scalenia poszczególnych terenów inwestycyjnych zgodnie z potrzebami inwestora.

§ 44. Przy ustalaniu parametrów terenów inwestycyjnych należy przyjąć:

- 1) minimalną wielkość terenu inwestycyjnego należy odnieść do zapisów § 41,
- 2) dopuszcza się 30° odchylenie od kąta prostego położenia granic terenu inwestycyjnego w stosunku do pasa drogowego,
- 3) minimalny front terenu inwestycyjnego na cele zabudowy, o której mowa w § 46 - 40,0 m.

## **Rozdział 11.**

### **Ustalenia dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 45. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

- 1) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- 2) zagospodarowania związanego z realizowaniem inwestycji budowlanej.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe**

## **Rozdział 12.**

### **Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenów funkcjonalnych, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia UC/P/U -1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, teren usług, teren składów, teren magazynów, teren produkcji, teren parkingów i dróg wewnętrznych, teren usług obsługi komunikacji samochodowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – biura związane z obsługą funkcji podstawowej, urządzenia towarzyszące niezbędne do funkcjonowania terenów określonych w pkt 1, zieleń izolacyjna,
- 3) dla funkcji jak w pkt. 1 dopuszcza się działalność uciążliwą, mogącą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla której sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane,
- 4) minimalna powierzchnia sprzedaży wielkopowierzchniowego obiektu handlowego – 2000 m<sup>2</sup>,
- 5) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się realizację hal i budynków: handlowych, usługowych, hotelowych, magazynowych, gospodarczych i garażowych, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1,
  - b) zakaz budowy budynków mieszkalnych,
  - c) dopuszczalna wysokość zabudowy do 25 m powyżej poziomu terenu liczonego od średniej rzędnej terenu,
  - d) maksymalna wysokość kominów, masztów antenowych, urządzeń technologicznych nie może być wyższa niż 100 m powyżej poziomu terenu,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy produkcyjnej, magazynowej, zgodnie z warunkami technologicznymi obsługi instalacji,
  - f) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy biurowej i hotelowej - 4,
  - g) rodzaj dachu - nie określa się,
  - h) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych - nie określa się,
  - i) kolorystyka dachów - nie określa się,
  - j) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 20% powierzchni terenu inwestycji,
  - k) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
  - l) dopuszczalna wysokość ogrodzenia - nie określa się,
  - m) od strony dróg zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek,
- 6) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
- 7) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych,
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
- 9) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną.

**§ 47. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem terenu KDG-1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren przeznaczony pod rozbudowę i przebudowę drogi publicznej powiatowej, klasy drogi głównej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej, dopuszcza się budowę chodników i ścieżki rowerowej.

2. Ustala się warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) droga jednojezdniowa, dwupasmowa,
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu
- 3) droga powinna być wyposażona w pobocza utwardzone lub opaski, urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz co najmniej jednostronne chodniki i ścieżki rowerowe.

3. Dopuszcza się lokalizowanie przestrzennych form reklamy na warunkach określonych z zarządcą drogi.

### **Rozdział 13.**

#### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych**

**§ 48. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia UC/P/U -1 ustala się obsługę komunikacyjną docelowo z jezdni drogi powiatowej nr 3686W, klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG-1, za pośrednictwem zjazdów nr 1 i 2.

2. Dopuszcza się wykorzystanie do tego celu istniejącej drogi serwisowej w pasie drogi krajowej nr 2, wraz ze skrzyżowaniem tej drogi z drogą powiatową nr 3686W i drogą gminną, przebiegająca przez wieś Grabianów, za pośrednictwem zjazdu oznaczonego nr 3.

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia UC/P/U -1 ustala się tymczasową obsługę komunikacyjną do terenów użytkowanych rolniczo, przy pomocy drogi powiatowej nr 3686W, klasy drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG-1 oraz przy pomocy drogi serwisowej w pasie drogi krajowej nr 2 wraz ze skrzyżowaniem tej drogi z drogą powiatową nr 3686W i drogą gminną, przebiegająca przez wieś Grabianów, za pośrednictwem zjazdu oznaczonego nr 3.

#### **DZIAŁ IV.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 50. Dla obszaru objętego planem miejscowym uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.057-602-289/10 z dnia 11 sierpnia 2010 r. dla powierzchni 1,6304 ha gruntów rolnych klas III.

§ 51. Zgodnie z art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 10% stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów funkcjonalnych objętych przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 52. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na obszarze, o którym mowa w § 1. ust.2, wskazanym na załączniku nr 1 traci moc Uchwała nr XXXI/309/2005 Rady Gminy w Siedlce z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Grabianów, Białki, Ujrzanów, Joachimów.

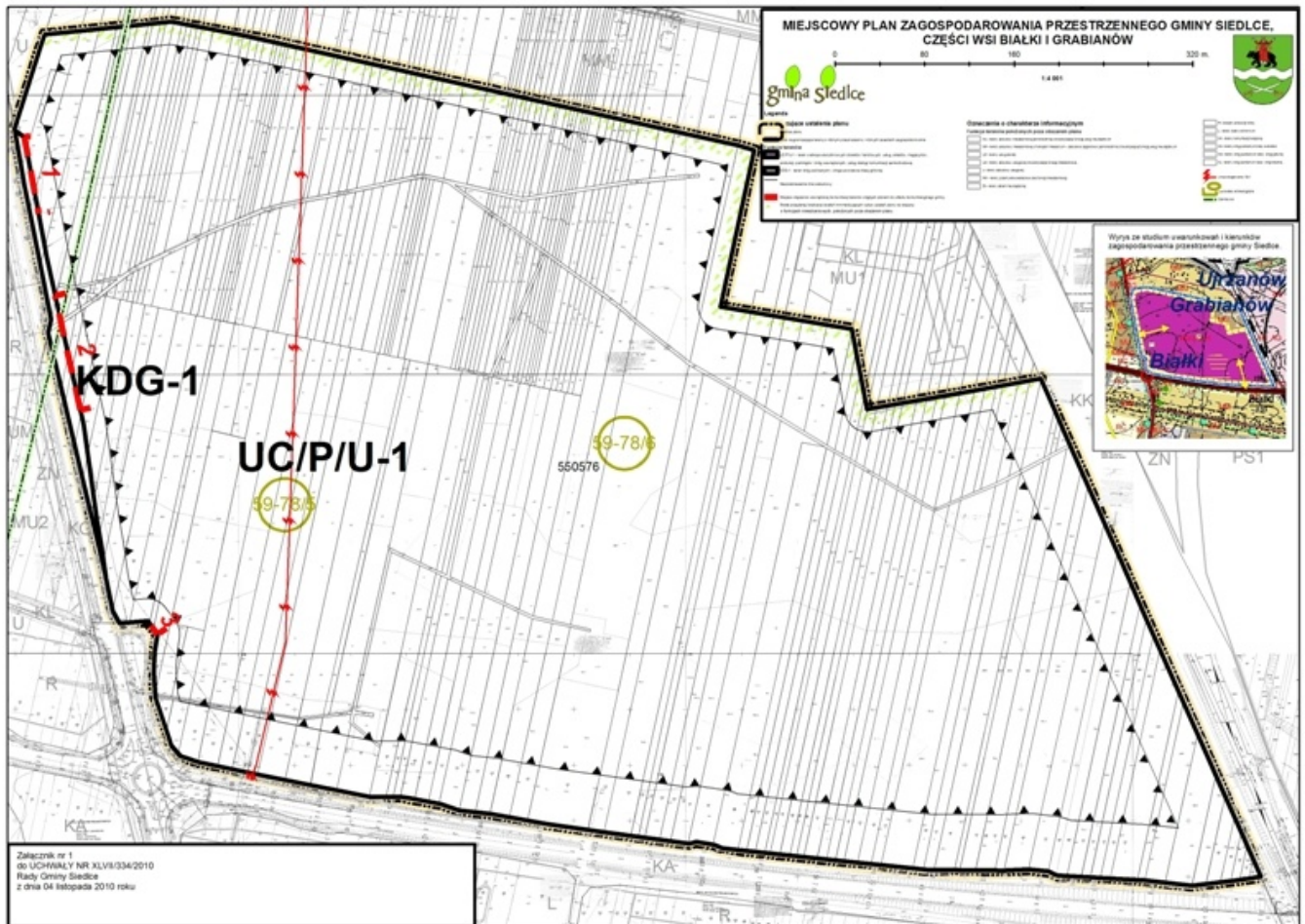
§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlce.

§ 54. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Janusz Mikulski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVII/334/2010  
Rady Gminy Siedlce  
z dnia 4 listopada 2010 r.



Przewodniczący Rady Gminy

**Janusz Mikulski**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/334/2010

Rady Gminy Siedlce

z dnia 4 listopada 2010 r.

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

1. Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492) stwierdza się, że na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Siedlce.

Przewodniczący Rady Gminy

**Janusz Mikulski**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVII/334/2010  
Rady Gminy Siedlce  
z dnia 4 listopada 2010 r.

### **WYKAZ UWAG DO PLANU**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 23 sierpnia do 20 września 2010 r. oraz minimum 14 dni po nim następujących tj. do dnia 4 października 2010 r. nie złożono uwag do projektu przedmiotowego planu miejscowego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Janusz Mikulski**