



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 25 października 2016 r.

Poz. 4493

UCHWAŁA NR XXIII/134/16 RADY GMINY MAKÓW

z dnia 29 września 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty obrębu ewidencyjnego Sielce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2016 r. poz. 778) oraz – w wykonaniu uchwały nr III/16/14 Rady Gminy Maków z dnia 5 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (fragmenty obrębu Sielce), Rada Gminy Maków uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragmenty obrębu ewidencyjnego Sielce jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Maków.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragmenty obrębu ewidencyjnego Sielce.

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 2. 1. Granice obszaru objętego miejscowym planem zostały określone w uchwale nr III/16/14 Rady Gminy Maków z dnia 5 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (fragmenty obrębu Sielce), a także zostały oznaczone odpowiednim symbolem na rysunkach planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: nr 1.1 (Sielce Lewe), nr 1.2 (Sielce Prawe) w skali 1:1000, stanowiące - odpowiednio - załącznik nr 1.1 i nr 1.2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) 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 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Maków, stanowiący przepis gminny, składający się z niniejszej uchwały wraz z załącznikami, chyba że z treści konkretnego zapisu wynika inaczej;

- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć ilustrację graficzną ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzoną na mapie w skali 1:1000, stanowiący jeden z załączników o nr 1.1 (Sielce Lewe) i nr 1.2 (Sielce Prawe) do niniejszej uchwały;
- 3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar, w granicach, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały, przedstawionych jako granica obszaru objętego planem na rysunkach planu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi przedstawionymi na rysunku planu;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji), które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, które nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym, a jego udział w zagospodarowaniu terenu jest możliwy na warunkach określonych w ustaleniach planu oraz przepisach odrębnych;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających teren ścianą części nadziemnych i podziemnych nowych budynków, wymóg ten nie dotyczy innych obiektów budowlanych oraz takich elementów architektury budynku, jak:
 - a) okapy lub gzymsy, ocieplenie - pod warunkiem, że ww. elementy architektury budynku przekraczają linię zabudowy o nie więcej niż 1,0 m oraz spełniają przepisy odrębne,
 - b) zadaszenia, balkony, wykusze, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie wraz z podestami, pod warunkiem, że ww. elementy architektury budynku przekraczają linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m oraz spełniają przepisy odrębne;
- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna ukształtowana – należy przez to rozumieć linię, w której znajduje się zewnętrzna ściana istniejącego budynku; linia ta może być kontynuowana (przedłużona) w stosunku do terenu komunikacji w części stanowiącej rozbudowę lub nadbudowę tego budynku o ile nie koliduje to z jezdnią i chodnikiem w terenie komunikacji (dróg/ulic publicznych i wewnętrznych); linia ta może być przekroczone takimi elementami architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, ocieplenia, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie wraz z podestami o nie więcej niż 1,2 m, o ile nie koliduje to z jezdnią i chodnikiem w terenie komunikacji (dróg/ulic publicznych i wewnętrznych) oraz – przy spełnieniu przepisów odrębnych;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) zachowaniu – należy przez to rozumieć wszelkie czynności i procedury służące użytkowaniu obiektu budowlanego lub terenu w sposób zgodny z dotychczasową funkcją i dotychczasowym usytuowaniem obiektu na działce budowlanej, przy dopuszczeniu robót budowlanych mających na celu podniesienie standardów technicznych i użytkowych obiektów budowlanych, tj. w szczególności: remontów, montażu urządzeń, ocieplenia elewacji, przebudowy, rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy ustalonej lub dopuszczonej planem, nadbudowy istniejących obiektów, w tym zmiany konstrukcji dachu;
- 11) realizacji – należy przez to rozumieć wszelkie czynności i procedury służące lokalizacji i wykonaniu inwestycji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym planem, polegającej w szczególności na budowie nowego obiektu budowlanego lub – rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie obiektu istniejącego w celu zmiany sposobu użytkowania obiektu lub terenu na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym planem;
- 12) nieuciążliwych usługach i przedsięwzięciach – należy przez to rozumieć usługi oraz inne przedsięwzięcia (z wyłączeniem przedsięwzięć w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji) nie zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest wymagane; usługi i przedsięwzięcia nie spełniające powyższego wymogu należy traktować jako uciążliwe.

2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z odnoszącymi się do nich obowiązującymi przepisami prawa i zasadami ich interpretacji.

§ 4. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i linie zabudowy nieprzekraczalne – zilustrowane w formie graficznej na rysunkach planu;
- 2) warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczące:
 - a) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - b) sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - c) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w zakresie:
 - powierzchni biologicznie czynnej,
 - powierzchni zabudowy,
 - maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej),
 - d) maksymalnej wysokości zabudowy,
 - e) minimalnej liczby miejsc do parkowania (w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz sposobu ich realizacji,
 - f) gabarytów obiektów,
 - g) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Z uwagi na niewystępowanie problematyki w obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) symbol (cyfrowy i literowy) przeznaczenia terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) zwymiarowane odległości w terenie;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej (obiektu zabytkowego umieszczonego w gminnej ewidencji zabytków).

2. Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu mają charakter informacyjny.

Ustalania planu

Rozdział II Ustalania ogólne

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie (funkcję) poszczególnych terenów w obszarze objętym planem:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej (oznaczone symbolem literowym „RM”) - przeznaczone do zachowania istniejących obiektów zabudowy zagrodowej oraz – realizacji zabudowy zagrodowej wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami i pomieszczeniami o funkcji socjalnej, gospodarczej i technicznej, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi pojazdów, dojazdami pieszymi oraz zielenią urządzoną towarzyszącą zabudowie, urządzeniami, sieciami oraz instalacjami infrastruktury technicznej nie powodujących zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze oraz realizowanymi w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone symbolem literowym „MN”) – przeznaczone do zachowania istniejących obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz – realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi, garażowo-gospodarczymi, dojazdami oraz drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi pojazdów, dojazdami jak również zielenią urządzoną towarzyszącą zabudowie; w terenach tych dopuszcza się realizację urządzeń, sieci i instalacji infrastruktury technicznej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej (oznaczone symbolem literowym „MNU”) – przeznaczone do zachowania istniejących obiektów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową i usług oraz – realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową (tj. 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy w budynku), usług nieuciążliwych wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi, garażowo-gospodarczymi, dojazdami oraz drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi pojazdów, dojazdami jak również zielenią urządzoną towarzyszącą zabudowie; w terenach tych dopuszcza się realizację urządzeń, sieci i instalacji infrastruktury technicznej;
- 4) tereny zabudowy usługowej (oznaczone symbolem literowym „U”) – przeznaczone do zachowania istniejących obiektów usług oraz – realizacji usług wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami i pomieszczeniami o funkcji socjalnej, gospodarczej i technicznej, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi pojazdów, dojazdami pieszymi, ścieżkami rowerowymi i pieszo-rowerowymi oraz zielenią urządzoną towarzyszącą zabudowie, urządzeniami, sieciami oraz instalacjami infrastruktury technicznej;
- 5) tereny trwałych użytków zielonych (oznaczone symbolem literowym „RZ”) – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego w postaci łąk i pastwisk wraz z dojazdami, dojazdami pieszymi i drogami wewnętrznymi; tereny te spełniają rolę lokalnych korytarzy ekologicznych, w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody; dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń gospodarki wodnej (w tym urządzeń i zbiorników służących retencji wodnej) nie powodujących zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze oraz realizowanymi w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 6) tereny leśne (oznaczone symbolem cyfrowymi i symbolem literowym „ZL”) – tereny lasów oraz zadrzewień śródpolnych sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako użytki leśne, przeznaczone do użytkowania leśnego; dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie zmieniających leśnego przeznaczenia terenu; dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów i dojeżdżających pieszych oraz ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, realizację urządzeń obsługi turystów w sposób zgodny z definicją lasu zawartą w przepisach odrębnych oraz realizowanymi w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 7) tereny komunikacji kołowej – tereny przestrzeni publicznej przeznaczone do realizacji dróg/ulic publicznych w obrębie pasa terenu zawartego w liniach rozgraniczających tych dróg/ulic wraz z niezbędnymi obiektami, instalacjami i urządzeniami obiektami inżynierskimi związanymi z drogą – teren ulicy publicznej klasy L oraz poszerzenia istniejących dróg klasy L oznaczono symbolem „KDL”; w terenach tych do-

puszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem:

- 1) nie określa się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się zasady i warunki jak w par. 8 uchwały.

§ 8. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem w przypadku przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) podział nieruchomości na działki budowlane wymaga zapewnienia działkom powstałym w wyniku podziału dostępu do drogi publicznej w sposób ustalony lub dopuszczony planem, a także – zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych w terenach oznaczonych symbolem MN, MNu i U – 600 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach oznaczonych symbolami MN i MNu wolnostojącej – 20 m, zabudowy bliźniaczej – 15 m;
- 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w terenie oznaczonym symbolem MNu oraz U – 20 m;
- 5) przebieg granic nowo wydzielonej działki winien zapewnić zachowanie kąta 90° pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji, a granicą nowo wydzielonej działki, z tolerancją 10°;
- 6) minimalna szerokość nowo wydzielonej działki w celu realizacji dróg wewnętrznych winna wynosić – 5,0 m;
- 7) minimalna szerokość nowo wydzielonej działki w celu realizacji ścieżek rowerowych, pieszo-rowerowych, dojazdów i dojść pieszych (chodników) – wg przepisów odrębnych.

§ 9. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) dostęp do drogi publicznej obszaru objętego planem poprzez: zjazdy bezpośrednie z drogi publicznej, a także poprzez dopuszczone planem drogi wewnętrzne; dopuszcza się także dostęp do drogi publicznej w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) realizacja dróg wewnętrznych, dojazdów, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz dojść pieszych (chodników) – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) miejsca do parkowania pojazdów (postojowe) związane z użytkowaniem nieruchomości, w obrębie których dopuszcza się zabudowę, winny znajdować się w obrębie tej nieruchomości;
- 4) zakaz realizacji parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w terenach oznaczonych symbolem KDL w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług w zabudowie usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal usługowy,
 - c) realizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – wg minimalnego wskaźnika zawartego w przepisach odrębnych;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – w sposób następujący:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu komunalnego lub – z własnego ujęcia wody realizowanego zgodnie z przepisami odrębnymi oraz innymi ustaleniami planu,

- b) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo – do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków, tymczasowo, tj. do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnych – wg par. 10 pkt 2,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z obiektów budowlanych i powierzchni utwardzonych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi wprowadzania ścieków do środowiska, przy zachowaniu wymogu ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
- d) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących sieci w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- e) unieszkodliwianie odpadów komunalnych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi zachowania porządku i czystości w gminie; ustala się obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości przeznaczonej na cele inwestycyjne w urządzenia do selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymanie tych urządzeń w należyтым stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
- f) unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie zabudowy w ciepło – z lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw gazowych, olejowych lub energii elektrycznej, paliw stałych; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, jak: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne lub pompy ciepła,
- h) w przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią, instalacjami lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy sieci, instalacji lub urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- i) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych, w tym drenażu na gruntach zdrenowanych (zmeliorowanych) w sytuacji kolizji z zabudową i zagospodarowaniem terenu w sposób zgodny ze stosownymi przepisami odrębnymi,
- j) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach objętych planem, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

§ 10. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gruntowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnych – do szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków – z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków zaopatrzonej w punkt zlewny ścieków dowożonych; alternatywnie – do lokalnych, w tym przydomowych, oczyszczalni ścieków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1.1 (Sielce Lewe) symbolami: 1.1 RM, 1.2 RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej, w tym zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, budynkami gospodarczymi oraz inwentarskimi do 10 DJP w jednym siedlisku zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkalne jednorodzinne w przypadku rezygnacji z prowadzenia gospodarstwa rolnego pod warunkiem, że zabudowa podlegająca zmianie sposobu użytkowania położona jest w obrębie gruntów zabudowanych, wyłączonych z klasyfikacji gleboznawczej; dopuszcza się – w przypadku rezygnacji z prowadzenia gospodarstwa rolnego – realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w obrębie gruntów zabudowanych, wyłączonych z klasyfikacji gleboznawczej;

- 3) przeznaczenie dopuszczone – nieuciążliwe usługi związane z rolnictwem i obsługą mieszkańców wsi, o ewentualnym oddziaływaniu nie wykraczającym poza nieruchomość, do której podmiot świadczący usługi posiada tytuł prawny wraz z towarzyszącymi obiektami, w tym: garażami, budynkami gospodarczymi związanymi z usługami oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną, dojazdami i dojściami pieszymi oraz miejscami postojowymi dla pojazdów, a także – zielenią;
- 4) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi poprzez zjazdy z tych dróg (ulic), realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; dopuszcza się zapewnienie dostępu do drogi publicznej drogami wewnętrznymi, a także w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji nowych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetonowych, z wyjątkiem słupków lub podmurówki,
 - b) nakaz nie przekraczania w wysokości ogrodzeń rzędnej 1,8 m, stosowania ogrodzeń od strony dróg i ulic w formie ażurowej, na co najmniej 3/4 ich wysokości, z cokołem, zapewniającym migrację małych zwierząt (poprzez rozmieszczone co minimum 10,0 m otwory o średnicy min. 10 cm),
 - c) w stosunku do fragmentu terenu oznaczonego symbolem 1.1 RM położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej związanej z zabytkowym budynkiem mieszkalnym umieszczonym w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonym na rysunku planu nr 1.1 odpowiednim symbolem – ustala się nakaz opieki nad zabytkiem sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w szczególności poprzez:
 - w przypadku remontu lub przebudowy zabytkowego budynku mieszkalnego, utrzymanie historycznej formy architektonicznej, tj. zachowanie gabarytów obiektu, formy dachu, kompozycji i materiału elewacji, formy stolarki budowlanej,
 - zakaz nadbudowy zabytkowego budynku,
 - nakaz opracowania dokumentacji konserwatorskiej obiektu w przypadku konieczności rozbiórki zabytkowego budynku,
 - zagospodarowanie terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej z zachowaniem ekspozycji zabytku poprzez: ewentualną rozbudowę obiektu zabytkowego wyłącznie od strony zachodniej (w głębi działki), zachowanie w części frontowej działki tradycyjnego ogrodu przydomowego (nasadzenia gatunkami rodzimymi),
 - d) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wskaźniki intensywności zabudowy, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy – w sposób następujący:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu nr 1.1 (z zastrzeżeniem par. 11 pkt 6b); dopuszcza się realizację budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) istniejąca zabudowa – do zachowania w miarę potrzeb, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów, w tym obiektów usytuowanych pomiędzy ustaloną planem nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren komunikacji, przy czym w takich przypadkach linię, w której usytuowane są istniejące obiekty należy traktować jako linię zabudowy nieprzekraczalną ukształtowaną, przy zachowaniu warunku, iż zabudowa zagrodowa nie może stać się przedsięwzięciem zawsze znacząco oddziaływującym na środowisko i wymogu, iż obsada inwentarza w jednym siedlisku zabudowy zagrodowej nie może przekroczyć 10 DJP w jednym siedlisku zabudowy zagrodowej,
 - c) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – 9,0 m, zaś – budynków gospodarczych, inwentarskich i gospodarczo-garażowych – 9,0 m oraz garażowych – 6,0 m,

- d) maksymalny procent powierzchni działki pod zabudowę – 45%, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 30%,
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,
- f) stosowanie w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, dachów o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci – 25° - 45° , zaś w obiektach pozostałych – dachów o kącie nachylenia połaci 5° – 30° ,
- g) zakaz lokalizowania usług o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m² poszczególnych obiektów handlowych zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
- h) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki,
- i) realizacja dopuszczonych planem nieuciążliwych usług związanych z rolnictwem i obsługą mieszkańców wsi – jako wbudowanych w budynek mieszkalny (o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego) lub wolnostojących w postaci odrębnego budynku w ramach zabudowy zagrodowej, przy zachowaniu zasad określonych w par. 11 pkt 6a – 5h,
- j) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu – zgodnie z par. 9 pkt 7i planu,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m².

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1.1 (Sielce Lewe) symbolami 1.3 RM i 1.4 RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej, w tym zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, budynkami gospodarczymi oraz inwentarskimi do 10 DJP jednym siedlisku zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkalne jednorodzinne w przypadku rezygnacji z prowadzenia gospodarstwa rolnego pod warunkiem, że zabudowa podlegająca zmianie sposobu użytkowania położona jest w obrębie gruntów zabudowanych, wyłączonych z klasyfikacji gleboznawczej; dopuszcza się – w przypadku rezygnacji z prowadzenia gospodarstwa rolnego – realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w obrębie gruntów zabudowanych, wyłączonych z klasyfikacji gleboznawczej;
- 3) przeznaczenie dopuszczone – nieuciążliwe usługi związane z rolnictwem i obsługą mieszkańców wsi, o ewentualnym oddziaływaniu nie wykraczającym poza nieruchomość, do której podmiot świadczący usługi posiada tytuł prawny wraz z towarzyszącymi obiektami, w tym: garażami, budynkami gospodarczymi związanymi z usługami oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną, dojazdami i dojściami pieszymi oraz miejscami postojowymi dla pojazdów, a także – zielenią;
- 4) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi poprzez zjazdy z tych dróg (ulic), realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; dopuszcza się zapewnienie dostępu do drogi publicznej drogami wewnętrznymi, a także w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji nowych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych, z wyjątkiem słupków lub podmurówki,
 - b) nakaz nie przekraczania w wysokości ogrodzeń rzędnej 1,8 m, stosowania ogrodzeń od strony dróg i ulic w formie ażurowej, na co najmniej 3/4 ich wysokości, z cokołem, zapewniającym migrację małych zwierząt (poprzez rozmieszczone co minimum 10,0 m otwory o średnicy min. 10 cm),
 - c) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy zagrodowej;

- 6) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wskaźniki intensywności zabudowy, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy – w sposób następujący:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu nr 1.1; dopuszcza się realizację budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – 9,0 m, zaś – budynków gospodarczych, inwentarskich i gospodarczo-garażowych – 9,0 m oraz garażowych – 6,0 m,
 - c) maksymalny procent powierzchni działki pod zabudowę – 45%, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 30%,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,
 - e) stosowanie w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, dachów o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 25° - 45° , zaś w obiektach pozostałych – dachów o kącie nachylenia połaci 5° - 30° ,
 - f) zakaz lokalizowania usług o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m² poszczególnych obiektów handlowych zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - g) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki,
 - h) realizacja dopuszczonych planem nieuciążliwych usług związanych z rolnictwem i obsługą mieszkańców wsi – jako wbudowanych w budynek mieszkalny (o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego) lub wolnostojących; lub wolnostojących w postaci odrębnego budynku w ramach zabudowy zagrodowej, przy zachowaniu zasad określonych w par. 12 pkt 6a– 6g,
 - i) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu zgodnie z par. 9 pkt 7i planu,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m².

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1.2 (Sielce Prawe) symbolami: 1.6 RM, 1.7 RM, 1.8 RM i 1.10 RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej, w tym zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, budynkami gospodarczymi oraz inwentarskimi do 10 DJP jednym siedliskiem zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkalne jednorodzinne w przypadku rezygnacji z prowadzenia gospodarstwa rolnego pod warunkiem, że zabudowa podlegająca zmianie sposobu użytkowania położona jest w obrębie gruntów zabudowanych, wyłączonych z klasyfikacji gleboznawczej; dopuszcza się – w przypadku rezygnacji z prowadzenia gospodarstwa rolnego – realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w obrębie gruntów zabudowanych, wyłączonych z klasyfikacji gleboznawczej;
- 3) przeznaczenie dopuszczone – nieuciążliwe usługi związane z rolnictwem i obsługą mieszkańców wsi, o ewentualnym oddziaływaniu nie wykraczającym poza nieruchomość, do której podmiot świadczący usługi posiada tytuł prawny wraz z towarzyszącymi obiektami, w tym: garażami, budynkami gospodarczymi związanymi z usługami oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną, dojazdami i dojściami pieszymi oraz miejscami postojowymi dla pojazdów, a także – zielenią;
- 4) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi poprzez zjazdy z tych dróg (ulic), realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; dopuszcza się zapewnienie dostępu do drogi publicznej drogami wewnętrznymi, a także w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:

- a) zakaz realizacji nowych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetonowych, z wyjątkiem słupków lub podmurówki,
 - b) nakaz nie przekraczania w wysokości ogrodzeń rzędnej 1,8 m, stosowania ogrodzeń od strony dróg i ulic w formie ażurowej, na co najmniej 3/4 ich wysokości, z cokołem, zapewniającym migrację małych zwierząt (poprzez rozmieszczone co minimum 10,0 m otwory o średnicy min. 10 cm),
 - c) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wskaźniki intensywności zabudowy, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy – w sposób następujący:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu nr 1.2 (z zastrzeżeniem par. 13 pkt 6b); dopuszcza się realizację budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) istniejąca zabudowa – do zachowania w miarę potrzeb, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów, w tym obiektów usytuowanych pomiędzy ustaloną planem nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren komunikacji, przy czym w takich przypadkach linię, w której usytuowane są istniejące obiekty należy traktować jako linię zabudowy nieprzekraczalną ukształtowaną, przy zachowaniu warunku, iż zabudowa zagrodowa nie może stać się przedsięwzięciem zawsze znacząco oddziaływującym na środowisko i wymogu, iż obsada inwentarza w jednym siedlisku zabudowy zagrodowej nie może przekroczyć 10 DJP jednym siedlisku zabudowy zagrodowej,
 - c) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – 9,0 m, zaś – budynków gospodarczych, inwentarskich i gospodarczo-garażowych – 9,0 m oraz garażowych – 6,0 m,
 - d) maksymalny procent powierzchni działki pod zabudowę – 45%, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 30%,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,
 - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, dachów o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci – 25° - 45° , zaś w obiektach pozostałych – dachów o kącie nachylenia połaci 5° - 30° ,
 - g) zakaz lokalizowania usług o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m² poszczególnych obiektów handlowych zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - h) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki,
 - i) realizacja dopuszczonych planem nieuciążliwych usług związanych z rolnictwem i obsługą mieszkańców wsi – jako wbudowanych w budynek mieszkalny (o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego) lub wolnostojących w postaci odrębnego budynku w ramach zabudowy zagrodowej, przy zachowaniu zasad określonych w par. 13 pkt 6a – 6h,
 - j) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu zgodnie z par. 9 pkt 7i planu,
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m².

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1.2 (Sielce Prawe) symbolami: 1.5 RM i 1.9 RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej, w tym zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, budynkami gospodarczymi oraz inwentarskimi do 10 DJP jednym siedlisku zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkalne jednorodzinne w przypadku rezygnacji z prowadzenia gospodarstwa rolnego pod warunkiem, że zabudowa podlegająca zmianie sposobu użytkowania położona jest w obrębie gruntów zabudowanych, wyłączonych z kla-

syfikacji gleboznawczej; dopuszcza się – w przypadku rezygnacji z prowadzenia gospodarstwa rolnego – realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w obrębie gruntów zabudowanych, wyłączonych z klasyfikacji gleboznawczej;

- 3) przeznaczenie dopuszczone – nieuciążliwe usługi związane z rolnictwem i obsługą mieszkańców wsi, o ewentualnym oddziaływaniu nie wykraczającym poza nieruchomość, do której podmiot świadczący usługi posiada tytuł prawny wraz z towarzyszącymi obiektami, w tym: garażami, budynkami gospodarczymi związanymi z usługami oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną, dojazdami i dojściami pieszymi oraz miejscami postojowymi dla pojazdów, a także – zielenią;
- 4) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi poprzez zjazdy z tych dróg (ulic), realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; dopuszcza się zapewnienie dostępu do drogi publicznej drogami wewnętrznymi, a także w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji nowych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych, z wyjątkiem słupków lub podmurówki,
 - b) nakaz nie przekraczania w wysokości ogrodzeń rzędnej 1,6 m, stosowania ogrodzeń od strony dróg i ulic w formie ażurowej, na co najmniej 3/4 ich wysokości, z cokołem, zapewniającym migrację małych zwierząt (poprzez rozmieszczone co minimum 10,0 m otwory o średnicy min. 10 cm),
 - c) w stosunku do fragmentu terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej związanej z zabytkowymi obiektami umieszczonymi w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, tj. budynkiem mieszkalnym (w terenie 1.9 RM) oraz kapliczką (w terenie oznaczonym symbolem 1.5 RM), oznaczonych na rysunku planu nr 1.2 odpowiednimi symbolami – ustala się nakaz opieki nad zabytkami sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w szczególności poprzez:
 - w przypadku remontu lub przebudowy zabytku, utrzymanie historycznej formy architektonicznej, tj. zachowanie gabarytów obiektu, formy dachu, zaś w przypadku zabytkowego budynku mieszkalnego – zachowanie kompozycji i materiału elewacji, formy stolarki budowlanej,
 - zakaz nadbudowy zabytkowego budynku mieszkalnego,
 - zagospodarowanie terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w terenie 1.9 RM, z zachowaniem ekspozycji zabytku poprzez: ewentualną rozbudowę obiektu zabytkowego wyłącznie od strony wschodniej (w głębi działki),
 - nakaz opracowania dokumentacji konserwatorskiej obiektów w przypadku konieczności rozbiórki zabytku,
 - d) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wskaźniki intensywności zabudowy, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy – w sposób następujący:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu nr 1.2 (z zastrzeżeniem par. 14 pkt 6b); dopuszcza się realizację budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) istniejąca zabudowa – do zachowania w miarę potrzeb, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów, w tym obiektów usytuowanych pomiędzy ustaloną planem nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren komunikacji, przy czym w takich przypadkach linię, w której usytuowane są istniejące obiekty należy traktować jako linię zabudowy nieprzekraczalną ukształtowaną, przy zachowaniu warunku, iż zabudowa zagrodowa nie może stać się przedsięwzięciem zawsze znacząco oddziaływującym na środowisko i wymogu, iż obsada inwentarza w jednym siedlisku zabudowy zagrodowej nie może przekroczyć 10 DJP w jednym siedlisku zabudowy zagrodowej,

- c) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – 9,0 m, zaś – budynków gospodarczych, inwentarskich i gospodarczo-garażowych – 9,0 m oraz garażowych – 6,0 m,
- d) maksymalny procent powierzchni działki pod zabudowę – 35%, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 30%,
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,
- f) stosowanie w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, dachów o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci – 25° - 45° , zaś w obiektach pozostałych – dachów o kącie nachylenia połaci 5° - 30° ,
- g) zakaz lokalizowania usług o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m² poszczególnych obiektów handlowych zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
- h) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki,
- i) realizacja dopuszczonych planem nieuciążliwych usług związanych z rolnictwem i obsługą mieszkańców wsi – jako wbudowanych w budynek mieszkalny (o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego) lub wolnostojących w postaci odrębnego budynku w ramach zabudowy zagrodowej, przy zachowaniu zasad określonych w par. 14 pkt 6a – 6h,
- j) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu zgodnie z par. 9 pkt 7i planu,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m².

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1.1 (Sielce Lewe) symbolami: 2.1 MN, 2.2 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącymi obiektami związanymi z gospodarstwem domowym i użytkowaniem nieruchomości;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – nieuciążliwe usługi wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku wraz z towarzyszącymi obiektami związanymi z dopuszczonymi usługami;
- 3) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi istniejącymi lub ustalonymi planem poprzez zjazdy z tych dróg (ulic), realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, a także drogami wewnętrznymi; dopuszcza się zapewnienie dostępu do drogi publicznej także w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych,
 - b) nakaz nie przekraczania w wysokości ogrodzeń rzędnej 1,8 m, stosowania ogrodzeń od strony dróg i ulic w formie ażurowej, na co najmniej 3/4 ich wysokości, z cokołem, zapewniającym migrację małych zwierząt (poprzez rozmieszczone co minimum 10,0 m otwory o średnicy min. 10 cm),
 - c) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wskaźniki intensywności zabudowy, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy – w sposób następujący:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu nr 1.1 (z zastrzeżeniem par. 15 pkt 5b); dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

- b) istniejąca zabudowa – do zachowania w miarę potrzeb, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów, w tym obiektów usytuowanych pomiędzy ustaloną planem nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren komunikacji, przy czym w takich przypadkach linię, w której usytuowane są istniejące obiekty należy traktować jako linię zabudowy nieprzekraczalną ukształtowaną; istniejące budynki inwentarskie winny być traktowane w zakresie zasad kształtowania zabudowy jak budynki gospodarcze, jednak z zachowaniem warunku, iż istniejąca zabudowa nie może stać się przedsięwzięciem uciążliwym w rozumieniu planu,
- c) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – 9,0 m, zaś – budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – 7,5 m oraz garażowych – 6,0 m,
- d) maksymalny procent powierzchni działki pod zabudowę – 25%, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 50%,
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
- f) stosowanie w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, dachów o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 25° - 45° , zaś w obiektach pozostałych – dachów o kącie nachylenia połaci 5° – 30° ,
- g) zakaz lokalizowania usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 150 m² poszczególnych obiektów handlowych zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
- h) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki,
- i) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu zgodnie z par. 9 pkt 7i planu,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600 m².

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1.2 (Sielce Prawe) symbolami: 2.4 MN, 2.5 MN, 2.6 MN, 2.7 MN i 2.8 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącymi obiektami związanymi z gospodarstwem domowym i użytkowaniem nieruchomości;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – nieuciążliwe usługi wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku wraz z towarzyszącymi obiektami związanymi z dopuszczonymi usługami;
- 3) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi istniejącymi lub ustalonymi planem poprzez zjazdy z tych dróg (ulic), realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, a także drogami wewnętrznymi; dopuszcza się zapewnienie dostępu do drogi publicznej także w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych,
 - b) nakaz nie przekraczania w wysokości ogrodzeń rzędnej 1,8 m, stosowania ogrodzeń od strony dróg i ulic w formie ażurowej, na co najmniej 3/4 ich wysokości, z cokołem, zapewniającym migrację małych zwierząt (poprzez rozmieszczone co minimum 10,0 m otwory o średnicy min. 10 cm),
 - c) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wskaźniki intensywności zabudowy, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy – w sposób następujący:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu nr 1.2 (z zastrzeżeniem par. 16 pkt 5b); dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- b) istniejąca zabudowa – do zachowania w miarę potrzeb, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów, w tym obiektów usytuowanych pomiędzy ustaloną planem nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren komunikacji, przy czym w takich przypadkach linię, w której usytuowane są istniejące obiekty należy traktować jako linię zabudowy nieprzekraczalną ukształtowaną; istniejące budynki inwentarskie winny być traktowane w zakresie zasad kształtowania zabudowy jak budynki gospodarcze, jednak z zachowaniem warunku, iż istniejąca zabudowa nie może stać się przedsięwzięciem uciążliwym w rozumieniu planu,
- c) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – 9,0 m, zaś – budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – 7,5 m oraz garażowych – 6,0 m,
- d) maksymalny procent powierzchni działki pod zabudowę – 25%, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 50%,
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
- f) stosowanie w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, dachów o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 25° - 45° , zaś w obiektach pozostałych – dachów o kącie nachylenia połaci 5° - 30° ,
- g) zakaz lokalizowania usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 150 m² poszczególnych obiektów handlowych zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
- h) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki,
- i) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu zgodnie z par. 9 pkt 7i planu,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600 m².

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1.1 (Sielce Lewe) symbolem 3.1 MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – nieuciążliwe usługi wraz z towarzyszącymi obiektami;
- 3) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi istniejącymi lub ustalonymi planem poprzez zjazdy z tych dróg (ulic), realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, a także drogami wewnętrznymi; dopuszcza się zapewnienie dostępu do drogi publicznej także w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych,
 - b) nakaz nie przekraczania w wysokości ogrodzeń rzędnej 1,8 m, stosowania ogrodzeń od strony dróg i ulic w formie ażurowej, na co najmniej 3/4 ich wysokości, z cokołem, zapewniającym migrację małych zwierząt (poprzez rozmieszczone co minimum 10,0 m otwory o średnicy min. 10 cm),
 - c) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wskaźniki intensywności zabudowy, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy – w sposób następujący:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu nr 1.1 (z zastrzeżeniem par. 17 pkt 5b); dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- b) istniejąca zabudowa – do zachowania w miarę potrzeb, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów, w tym obiektów usytuowanych pomiędzy ustaloną planem nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren komunikacji, przy czym w takich przypadkach linię, w której usytuowane są istniejące obiekty należy traktować jako linię zabudowy nieprzekraczalną ukształtowaną; istniejące budynki inwentarskie winny być traktowane w zakresie zasad kształtowania zabudowy jak budynki gospodarcze, jednak z zachowaniem warunku, iż istniejąca zabudowa nie może stać się przedsięwzięciem uciążliwym w rozumieniu planu,
- c) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – 9,0 m, zaś – budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – 7,5 m oraz garażowych – 6,0 m,
- d) maksymalny procent powierzchni działki pod zabudowę – 40%, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 30%,
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
- f) stosowanie w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, dachów o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci – 25° - 45° , zaś w obiektach pozostałych – dachów o kącie nachylenia połaci 5° – 30° ,
- g) zakaz lokalizowania usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 400 m² poszczególnych obiektów handlowych zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
- h) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki,
- i) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu zgodnie z par. 9 pkt 7i planu,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600 m²,
- k) realizacja dopuszczonych planem nieuciążliwych usług – jako wbudowanych w budynek mieszkalny (o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego) lub wolnostojących; przy czym dopuszcza się zagospodarowanie działki na cele usług bez konieczności realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego; w obiektach usług dopuszcza się realizację mieszkania dla właściciela lub zarządzającego usługami, a także miejsca noclegowe wynikające z programu nieuciążliwych usług, realizowane w sposób zgodny przepisami odrębnymi i przy zachowaniu zasad określonych w par. 17 pkt 5a – 5i.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1.1 (Sielce Lewe) symbolem 4.1 U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi istniejącymi lub ustalonymi planem poprzez zjazdy z tych dróg (ulic), realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych,
 - b) nakaz nie przekraczania w wysokości ogrodzeń rzędnej 1,8 m, stosowania ogrodzeń od strony dróg i ulic w formie ażurowej, na co najmniej 3/4 ich wysokości, z cokołem, zapewniającym migrację małych zwierząt (poprzez rozmieszczone co minimum 10,0 m otwory o średnicy min. 10 cm),
 - c) teren nie podlega ochronie akustycznej;

- 4) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wskaźniki intensywności zabudowy, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy – w sposób następujący:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu nr 1.1 (z zastrzeżeniem par. 18 pkt 5b); dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) istniejąca zabudowa – do zachowania w miarę potrzeb, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów, przy zachowaniu wymogów kształtowania zabudowy określonych w par. 18 pkt 4, jednak z zachowaniem warunku, iż istniejąca zabudowa w wyniku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy nie może stać się przedsięwzięciem uciążliwym w rozumieniu planu,
 - c) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków usługowych – 10,0 m, zaś – budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – 7,5 m oraz garażowych – 6,0 m,
 - d) maksymalny procent powierzchni działki pod zabudowę – 45%, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 30%,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - f) stosowanie w budynkach usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, dachów o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 5^0 - 45^0 , zaś w obiektach pozostałych – dachów o kącie nachylenia połaci 5^0 – 30^0 ,
 - g) zakaz lokalizowania usług o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m² poszczególnych obiektów handlowych zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - h) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki,
 - i) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu zgodnie z par. 9 pkt 7i planu,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m².

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1.1 (Sielce Lewe) symbolem 5.1 RZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – trwałe użytki zielone;
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczonych planem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń gospodarki wodnej oraz dróg wewnętrznych realizowanych w sposób nie powodujących zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze oraz – zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) dojazd – istniejącymi, a także dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 4) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych,
 - b) ogrodzenia – ażurowe, o stonowanej kolorystyce, z cokołem, zapewniającym migrację małych zwierząt (poprzez rozmieszczone co minimum 10,0 m otwory o średnicy min. 10 cm), wysokość ogrodzeń nie przekraczająca 1,8 m,
 - c) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu zgodnie z par. 9 pkt 7i planu;
- 5) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy – nie ustala się z uwagi na zakaz zabudowy.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1.2 (Sielce Prawe) symbolami: 5.2 RZ, 5.3 RZ, 5.4 RZ, 5.5 RZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne – trwałe użytki zielone;
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń gospodarki wodnej oraz dróg wewnętrznych;
- 3) dojazd – istniejącymi, a także dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 4) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych,
 - b) ogrodzenia – ażurowe, o stonowanej kolorystyce, z cokołem, zapewniającym migrację małych zwierząt (poprzez rozmieszczone co minimum 10,0 m otwory o średnicy min. 10 cm), wysokość ogrodzeń nie przekraczająca 1,8 m,
 - c) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu zgodnie z par. 9 pkt 7i planu;
- 5) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy – nie ustala się z uwagi na zakaz zabudowy.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1.2 (Sielce Prawe) symbolem 6.1 ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny leśne;
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnych z leśnym przeznaczeniem terenu oraz dróg wewnętrznych leśnych, dość pieszych i ścieżek rowerowych oraz pieszorowerowych w ramach dróg wewnętrznych leśnych;
- 3) dojazd – istniejącymi, a także dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 4) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych,
 - b) ogrodzenia – ażurowe, o stonowanej kolorystyce, z cokołem, zapewniającym migrację małych zwierząt (poprzez rozmieszczone co minimum 10,0 m otwory o średnicy min. 10 cm), wysokość ogrodzeń nie przekraczająca 1,8 m,
 - c) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu zgodnie z par. 9 pkt 7i planu;
- 5) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy – nie ustala się z uwagi na zakaz zabudowy.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1.1 (Sielce Lewe) symbolem 0.1 KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – istniejąca droga publiczna (przekrój uliczny) klasy L stanowiąca przestrzeń publiczną;
- 2) dopuszcza się realizację, nie kolidujących z przeznaczeniem ustalonym planem, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) w przypadku konieczności wycinki drzew mają zastosowanie przepisy dotyczące ochrony zieleni,

- b) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu zgodnie z par. 9 pkt 7i planu;
- 4) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów w sposób następujący:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m – jak na rysunku planu,
 - b) zakaz zabudowy budynkami,
 - c) dopuszcza się realizację wiat i urządzeń związanych z obsługą transportu zbiorowego w postaci wiat przystankowych transportu zbiorowego o max. wysokości 4,0 m, o dachach płaskich, jedno- lub dwuspadowych o spadkach – max. 30^o,
 - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla pojazdów, w tym miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się realizację chodnika, ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej z zachowaniem parametrów określonych w przepisach odrębnych, w tym z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1.1 (Sielce Lewe) symbolem 0.2 KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – poszerzenie istniejącej drogi lokalnej o pas terenu szerokości 3,0 m oraz teren w obrębie skrzyżowania (wraz z „trójkątami widoczności”) z drogą oznaczoną symbolem 0.1 KDL; teren stanowiący przestrzeń publiczną;
- 2) dopuszcza się realizację, nie kolidujących z przeznaczeniem ustalonym planem, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej z zachowaniem parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 3) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) w przypadku konieczności wycinki drzew mają zastosowanie przepisy dotyczące ochrony zieleni,
 - b) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu zgodnie z par. 9 pkt 7i planu,
 - c) w stosunku do fragmentu terenu położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej związanej z zabytkową kapliczką umieszczoną w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków (oznaczonym na rysunku planu nr 1.1 odpowiednim symbolem) – ustala się nakaz opieki nad zabytkiem sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów w sposób następujący:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) dopuszcza się realizację chodnika lub ścieżki pieszo-rowerowej z zachowaniem parametrów określonych w przepisach odrębnych, w tym z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1.2 (Sielce Prawe) symbolem 0.3 KDL i 0.5 KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – poszerzenie istniejącej drogi lokalnej o pas terenu szerokości 3,0 m; teren stanowiący przestrzeń publiczną;
- 2) dopuszcza się realizację, nie kolidujących z przeznaczeniem ustalonym planem, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;

- 4) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) w przypadku konieczności wycinki drzew mają zastosowanie przepisy dotyczące ochrony zieleni,
 - b) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu zgodnie z par. 9 pkt 7i planu;
- 5) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów w sposób następujący:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) dopuszcza się realizację chodnika lub ścieżki pieszo-rowerowej z zachowaniem parametrów określonych w przepisach odrębnych, w tym z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1.2 (Sielce Prawe) symbolem 0.4 KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – istniejąca droga publiczna (przekrój uliczny) klasy L; teren stanowiący przestrzeń publiczną;
- 2) dopuszcza się realizację, nie kolidujących z przeznaczeniem ustalonym planem, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) w przypadku konieczności wycinki drzew mają zastosowanie przepisy dotyczące ochrony zieleni,
 - b) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zagospodarowaniem terenu zgodnie z par. 9 pkt 7i planu;
- 4) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów w sposób następujący:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m – jak na rysunku planu,
 - b) zakaz zabudowy budynkami,
 - c) dopuszcza się realizację wiat i urządzeń związanych z obsługą transportu zbiorowego w postaci wiat przystankowych transportu zbiorowego o max. wysokości 4,0 m, dachach płaskich, jedno-lub dwuspadowych o spadkach – max. 30⁰,
 - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla pojazdów, w tym miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się realizację chodnika, ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej z zachowaniem parametrów określonych w przepisach odrębnych, w tym z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział IV Przepisy końcowe

§ 26. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami: MNu i MN – 10 %, zaś dla terenów pozostałych – 5%.

§ 27. Traci moc uchwała nr XXIV/124/08 Rady Gminy Maków z dnia 27 sierpnia 2008 r. w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

§ 28. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Maków w Biuletynie Informacji Publicznej.

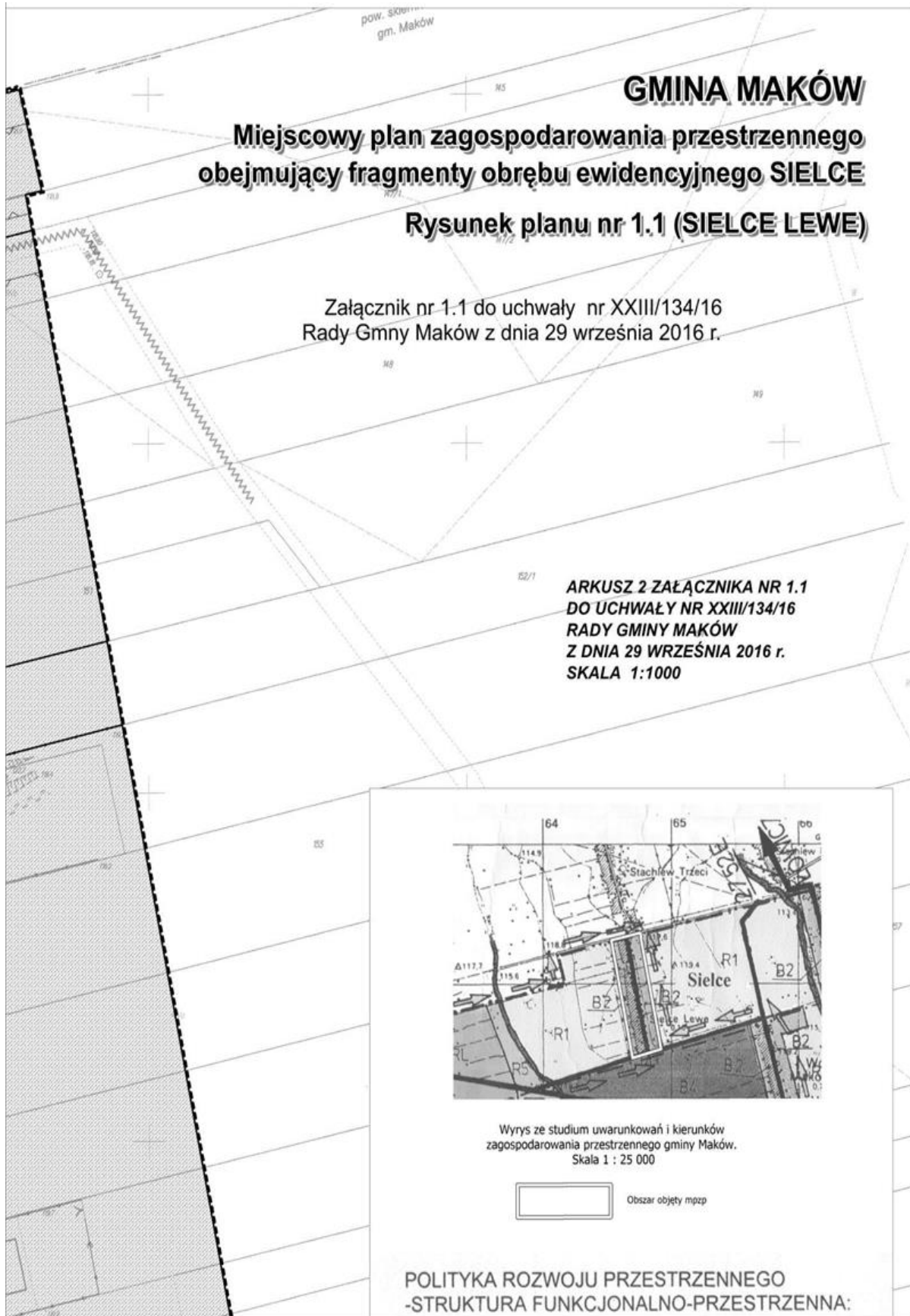
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady

dr inż. Dariusz Kuleta

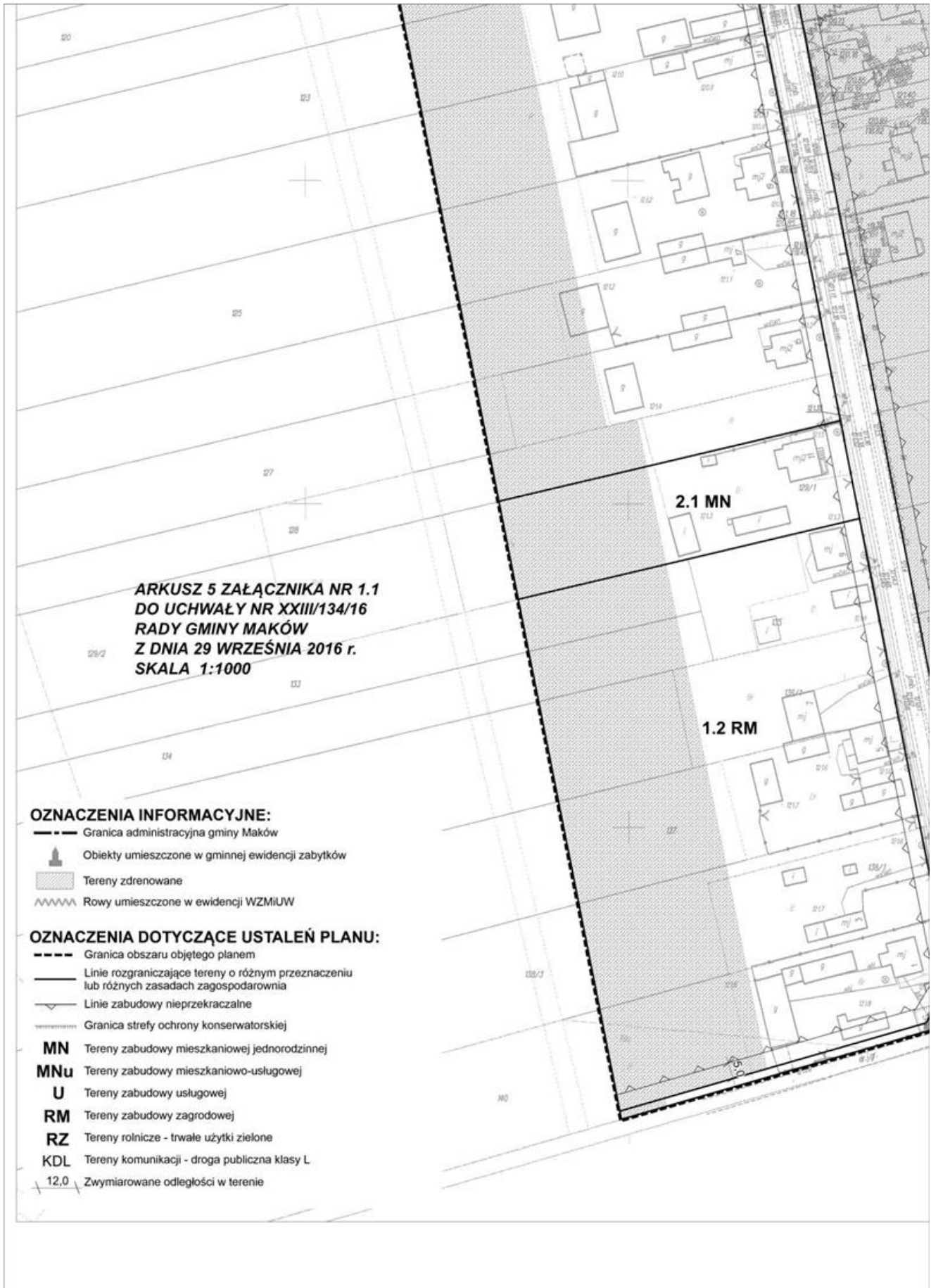
Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr XXIII/134/16
Rady Gminy Maków
z dnia 29 września 2016 r.













Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr XXIII/134/16
Rady Gminy Maków
z dnia 29 września 2016 r.



GMINA MAKÓW

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragmenty obrębu ewidencyjnego SIELCE

Rysunek planu nr 1.2 (SIELCE PRAWO)

Załącznik nr 1.2 do uchwały nr XXIII/134/16
Rady Gminy Maków z dnia 29 września 2016 r.

**ARKUSZ 2 ZAŁĄCZNIKA NR 1.2
DO UCHWAŁY NR XXIII/134/16
RADY GMINY MAKÓW
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2016 r.
SKALA 1:1000**



Wrys z studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Maków.
Skala 1 : 25 000



**POLITYKA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO
-STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA:**

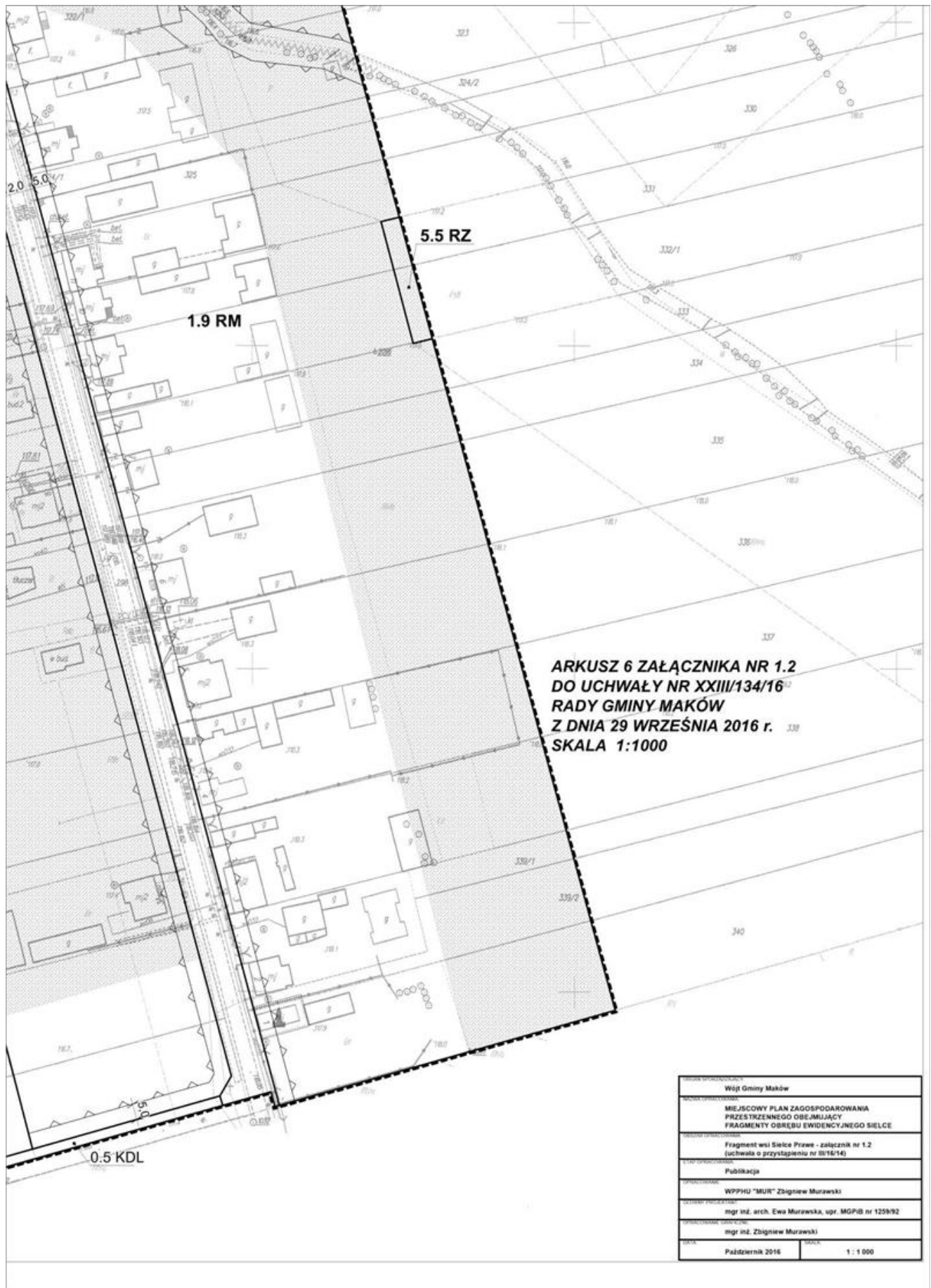
- B2 obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej
- B4 strefa rozwoju wielofunkcyjnego
- system ścieżek rowerowych
- ważniejsze drogi gminne-istniejące

2.8 MN









**ARKUSZ 6 ZAŁĄCZNIKA NR 1.2
DO UCHWAŁY NR XXIII/134/16
RADY GMINY MAKÓW
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2016 r.
SKALA 1:1000**

Wójt Gminy Maków	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY FRAGMENTY OBRĘBU EWIDENCYJNEGO SIELCE	
Fragment wsi Sielce Prawe - załącznik nr 1.2 (uchwała o przystąpieniu nr 88/16/14)	
Publikacja	
WPPHU "MUR" Zbigniew Murawski	
mgr inż. arch. Ewa Murawska, upr. MGPIB nr 1259/92	
mgr inż. Zbigniew Murawski	
Październik 2016	SKALA 1 : 1 000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/134/16
Rady Gminy Maków
z dnia 29 września 2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty obrębu ewidencyjnego Sielce został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Urzędzie Gminy Maków w dniach od 8 sierpnia 2016 r. do 6 września 2016 r. W dniu 5 września 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu – w okresie wyłożenia oraz w okresie 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia (tj. do dnia 20 września 2016 r.) nie zgłoszono uwag do projektu planu. Do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/134/16
Rady Gminy Maków
z dnia 29 września 2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty obrębu ewidencyjnego Sielce zostaną wyznaczone tereny na cele inwestycyjne: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług wraz ze związanymi z nimi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz terenami komunikacji.

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dot. infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy należą:

- budowa gminnych dróg, ulic, mostów, placów (w tym jezdni i chodników), oświetlenie ulic;
- budowa wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz budowa kanalizacji (deszczowej i sanitarnej).

2. W konsekwencji uchwalenia planu miejscowego powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z zagospodarowaniem terenów. Z uwagi na to, że tereny objęte planem znajdują się w granicach zwartej zabudowy wsi Sielce Lewe i Sielce Prawe lub w pobliżu istniejącej zabudowy obu wsi – możliwa jest rozbudowa istniejących sieci wodociągowych. Sieć wodociągowa działa w oparciu o istniejące urządzenia służące zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

3. Plan ustala rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, wskazując na istniejące sieci kanalizacyjne oraz – tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacyjnych – do przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych. Nie przewiduje się realizacji komunalnej sieci kanalizacji deszczowej dla obszaru objętego planem z uwagi na możliwość wykorzystania naturalnej retencji terenu - zgodnie z przepisami Prawa Wodnego.

4. W obszarze objętym planem przewiduje się realizację poszerzenia niektórych istniejących dróg publicznych klasy L, jednak z zachowaniem szerokości pasa ulicznego dróg w obszarze zabudowy – jak w stanie istniejącym. Nie przewiduje się rozbudowy istniejącego oświetlenia ulicznego.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zostały określone w par. 9 uchwały stanowiącej tekst planu. Inwestycje te mają charakter rozbudowy istniejących systemów infrastrukturalnych obsługujących gminę Maków, w tym wieś Sielce.

6. Wskazane, aby budowa lub rozbudowa (w miarę potrzeb) ww. infrastruktury technicznej umieszczona była w lokalnych, samorządowych programach inwestycyjnych. W ślad za tym, poszczególne zadania inwestycyjne dot. infrastruktury technicznej będą sukcesywnie umieszczane w wykazie zadań rzeczowych budżetu gminy na kolejne lata. Finansowanie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetu gminy. Podstawę przyjęcia tych inwestycji do realizacji, w tym terminów przystąpienia i zakończenia robót, stanowią zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego powiązanego z Planem Rozwoju Lokalnego.