

UCHWAŁA NR XVII/198/2016**Rady Miasta Siedlce**

z dnia 26 lutego 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obejmującego obszar zawarty pomiędzy ulicami:
Garwolińską, Unitów Podlaskich, Niepodległości i Romanówką w Siedlcach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn.zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXXVI/657/2013 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 listopada 2013 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar zawarty pomiędzy ulicami: Garwolińską, Unitów Podlaskich, Niepodległości i Romanówką w Siedlcach, Rada Miasta Siedlce, po stwierdzeniu braku naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Siedlce, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/620/2005 Rady Miasta Siedlce z dnia 24 listopada 2005 r., zmienionego Uchwałą Nr XLIV/632/2009 Rady Miasta Siedlce z dnia 10 lipca 2009 r. zmienionego Uchwałą Nr XLVII/671/2009 Rady Miasta Siedlce z dnia 30 października 2009 r., zmienionego Uchwałą Nr XXVI/509/2012 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 grudnia 2012 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVI/658/2013 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 listopada 2013 r., uchwala co następuje:

Rozdział 1**Ustalenia ogólne****§ 1 .**

- 1 . Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar zawarty pomiędzy ulicami: Garwolińską, Unitów Podlaskich, Niepodległości i Romanówką w Siedlcach, zwany dalej planem, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z ustawą o finansach publicznych.
- 2 . Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają: ul. Garwolińska, ul. Unitów Podlaskich, ul. Niepodległości i ul. Romanówka.

- 3 . Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 2 zawiera rysunek sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 4 . Integralne części niniejszej uchwały stanowią załączniki:
 - 1) [załącznik nr 1](#) – rysunek planu sporządzony w skali 1:1000;
 - 2) [załącznik nr 2](#) – rozstrzygnięcie Rady Miasta Siedlce o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) [załącznik nr 3](#) – rozstrzygnięcie Rady Miasta Siedlce o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z ustawą o finansach publicznych.
- 5 . W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
- 6 . W planie nie określa się, jako nie dotyczących obszaru objętego planem:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 12) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10 stopni;
- 2) **działce** - należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć front działki, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2006 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar w granicach poszczególnych terenów, na którym dopuszcza się realizację zabudowy;

- 6) **nieruchomości** - należy przez to rozumieć nieruchomość, o której mowa w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 7) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 8) **przeznaczeniu terenu lub obiektu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;
- 9) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć tereny o charakterze ogólnodostępnym, których wyznaczenie wynika z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 11) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 12) **usługach (zabudowie usługowej)** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz stacji sprzedaży paliw płynnych, dyskotek i klubów nocnych;
- 13) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa;
- 14) **ustawie** – należy przez to rozumieć Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.);
- 15) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu powierzchni wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 16) **wysokości obiektów budowlanych nie będących budynkami** – należy przez to rozumieć pionowy wymiar obiektu liczony od najniższego poziomu terenu przylegającego do obiektu, do najwyższego punktu obiektu budowlanego;
- 17) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i inne kubaturowe obiekty budowlane.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) oznaczenia cyfrowo-literowe rodzajów przeznaczenia terenu.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 4.

1. W planie określa się:
 - 1) tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 2) dla poszczególnych terenów - dopuszczalne przeznaczenie oraz warunki jego dopuszczenia;
 - 3) dla poszczególnych terenów - w sytuacjach uzasadnionych istniejącymi lub przewidywanymi ograniczeniami lub utrudnieniami - określa się lokalne wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania terenu oraz wyznacza się na rysunku planu zasięgi terenowe ich obowiązywania.
2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
 - 2) tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

§ 5.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze planu:

- 1) ustala się zasady kompozycji funkcjonalno-przestrzennej:
 - a) wyznacza się układ dróg publicznych,
 - b) jako funkcję dominującą na obszarze planu ustala się funkcję mieszkaniowo-usługową, uwzględniając istniejący, dominujący sposób zagospodarowania działek oraz położenie terenu wzdłuż drogi klasy głównej;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów - zgodnie z § 8 ust. 1;
- 3) ustala się zasady sytuowania obiektów małej architektury – zgodnie z § 10 ust. 1;
- 4) ustala się zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z § 10 ust. 2;
- 5) ustala się zasady sytuowania ogrodzeń - zgodnie z § 10 ust. 3;
- 6) ustala się zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych - zgodnie z § 8;
- 7) ustala się zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych - zgodnie z § 7.

§ 6.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem stosuje się przepisy prawa;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 4) zakaz lokalizowania zakładów zaliczonych do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U jako: „terenu mieszkaniowo – usługowego” w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa.

§ 7.

- 1 . Ustala się, że na obszarze objętym planem terenami publicznie dostępnymi są tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających ulic publicznych.
- 2 . Ustala się następujące zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych:
 - 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, nie będących odrębnymi budynkami;
 - 3) ustala się zasady sytuowania obiektów małej architektury – zgodnie z § 10 ust. 1;
 - 4) ustala się zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z § 10 ust. 2;
 - 5) ustala się zasady sytuowania ogrodzeń - zgodnie z § 10 ust. 3.
- 3 . Nakazuje się dostosowanie terenów publicznie dostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
 - 1) obniżenie poziomu krawężnika jezdni w rejonach przejść dla pieszych na długości nie mniejszej niż 1,5 m w celu umożliwienia zjazdu i wjazdu osobie poruszającej się na wózku;
 - 2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni anty-poślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
 - 3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
 - 4) wyposażenie przejść z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;
 - 5) lokalizowanie obiektów małej architektury oraz znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;

- 6) wyraźne oznakowanie przystanków komunikacji publicznej i wyposażenie ich w informację o rozkładzie jazdy, dostosowaną do osób słabo-widzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;
- 7) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 8.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z § 9 ust. 1;
 - 3) ustala się parametry zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 4) ustala się zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji oraz zasady kształtowania i pokrycia dachów – zgodnie z § 9 ust. 2 i 3.
2. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych nowo realizowanej zabudowy, a także zabudowy istniejącej - w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania - ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, według następujących wskaźników:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla biur – minimum 25 miejsc parkingowych /1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla usług gastronomii – minimum 35 miejsc parkingowych /100 miejsc konsumpcyjnych;
 - 4) dla obiektów i lokali handlowych – minimum 30 miejsc parkingowych / 1000 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 70 m² - minimum 2 miejsca parkingowe / 1 lokal;
 - 5) dla innych usług – minimum 30 miejsc parkingowych / 1000 m² powierzchni użytkowej.
3. W przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc parkingowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników określonych w ust. 2.
4. Ustala się następujący sposób realizacji miejsc parkingowych:
 - 1) ustala się realizację miejsc parkingowych w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, w tym: w formie parkingów podziemnych;
 - 2) dopuszcza się realizację garaży w formie:
 - a) budynków garażowych, posiadających nie więcej niż 2 miejsca parkingowe,
 - b) wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca parkingowego, bez ścian osłonowych.
5. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) dla usług – minimum 1 miejsce na każde 10 miejsc parkingowych.
6. Ustala się nakaz kompensacji miejsc postojowych w ramach działki budowlanej, polegający na obowiązku odtworzenia likwidowanych miejsc postojowych w liczbie przynajmniej równej miejscom postojowym likwidowanym, plus nowe miejsca postojowe w liczbie wynikającej z ustaleń ust. 2 w zależności od funkcji obiektów.

§ 9.

1. Ustala się następujący sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości:
 - 1) określone w ustaleniach planu rodzaje zabudowy należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
 - 2) dopuszcza się zachowanie budynków istniejących, których usytuowanie nie odpowiada wyznaczonym w planie liniom zabudowy:
 - a) z możliwością remontów i przebudowy tych budynków, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu,
 - b) z możliwością nadbudowy i rozbudowy tych budynków, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu, pod warunkiem, że wysunięcie budynku istniejącego poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy nie przekracza 1,5 m;
 - 3) zabudowa powinna być sytuowana w taki sposób, aby ściany budynku były równoległe lub prostopadłe przynajmniej do jednej z granic działki budowlanej;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jedynie na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa.
2. Ustala się następujące zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji:
 - 1) ustala się stosowanie na elewacji materiałów: tynku, kamienia, drewna i stali;
 - 2) dopuszcza się stosowanie elementów szklanych w wykończeniu elewacji, a także okładzin drewnianych, kamiennych i klinkierowych;
 - 3) na powierzchniach tynkowanych obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych;
 - 4) wyklucza się intensywne i jaskrawe odcienie kolorów: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz kolor czarny, za wyjątkiem stosowania ich w formie akcentów kolorystycznych, obejmujących charakterystyczne elementy i detale elewacji, pod warunkiem nie przekroczenia 15% powierzchni wszystkich elewacji budynku;
 - 5) okładziny drewniane, kamienne i klinkierowych należy stosować jedynie w kolorach dla nich naturalnych,
 - 6) dopuszcza się stosowanie przeszklonych ścian kurtynowych;
 - 7) zakaz stosowania okładzin PCV, blach trapezowych i falistych.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania i pokrycia dachów:

- 1) dla budynków istniejących dopuszcza się obecne rodzaje pokrycia dachów, zgodnie ze stanem istniejącym: kąty nachylenia dachów, kolorystykę dachów oraz obecne materiały pokryć dachowych;
- 2) dla nowo realizowanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków ustala się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci w zakresie: od 20 stopni do 40 stopni lub dachów płaskich;
- 3) w odniesieniu do dachów spadzistych ustala się:
 - a) ograniczenie kolorystyki do odcieni czerwieni, brązów, szarości,
 - b) stosowanie jako pokryć dachowych dachówki ceramicznej, blachodachówki lub gontów bitumicznych oraz blachy płaskiej kładzonej „na rąbek stojący”.

§ 10 .

- 1 . Ustala się następujące zasady sytuowania obiektów małej architektury:
 - 1) nakaz stosowania obiektów małej architektury jednolitych pod względem kolorystyki i stosowanych materiałów w obrębie poszczególnych ulic lub skrzyżowań, na terenach ulic publicznych;
 - 2) ustala się następujące materiały obiektów małej architektury sytuowanych na terenach publicznie dostępnych: kamień naturalny lub sztuczny, szkło, drewno, stal nierdzewna;
 - 3) lokalizacja obiektów małej architektury na terenach publicznie dostępnych nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ani ograniczać widoczności na skrzyżowaniach czy utrudniać percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych.
- 2 . Ustala się następujące zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - 1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych w formie wolnostojącej na całym obszarze planu;
 - 2) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych, nie będących szyldami, na elewacjach budynków usługowych, pod następującymi warunkami:
 - a) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych jedynie na elewacji frontowej budynku, to jest położonej od strony głównego wjazdu na działkę,
 - b) całkowita powierzchnia tablic reklamowych na elewacji frontowej nie może przekroczyć 6m^2 ,
 - c) tablica reklamowa nie może przesłaniać okien ani detali architektonicznych,
 - d) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych w formie banerów, dopuszcza się jedynie tablice o sztywnych podłożach;
 - 3) dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie na:
 - a) elewacjach budynków usługowych i mieszkaniowo-usługowych, w rejonie wejścia do budynku, pod warunkiem dostosowania formy i kolorystyki do kompozycji architektonicznej całej ściany i nie przekraczania powierzchni $1,5\text{m}^2$,

- b) obiektach małej architektury, specjalnie w tym celu zaprojektowanych, o maksymalnej wysokości 1,2 m i całkowitej powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,5 m².
 - 4) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) na latarniach ulicznych,
 - b) na ogrodzeniach,
 - c) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej,
 - d) na attyce budynku, na dachach, balustradach balkonów i tarasów;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych na rusztowaniu jedynie na czas rzeczywistego prowadzenia prac budowlanych, w okresie nie dłuższym niż 15 miesięcy;
 - 6) zakaz montażu ekranów wizyjnych, telebimów i wyświetlaczy LED;
 - 7) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych na przystankach komunikacji miejskiej pod warunkiem, że na każdej wiacie maksymalnie umieszczone będą dwa dwustronne pola służące ekspozycji reklam, o powierzchni nie większej niż 4 m² każde, przy czym łączna powierzchnia tych pól nie może przekraczać 50 % powierzchni całkowitej ścian.
3. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich parametry i materiały:
- 1) od strony ulic - ustala się sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających tych ulic, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb terenu w miejscach istniejących przeszkód, tj. infrastruktury technicznej, drzew lub innych przeszkód oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
 - 2) maksymalna wysokość ogrodzeń: 1,8 m nad poziom terenu, z cokołem o maksymalnej wysokości: 40 cm;
 - 3) powyżej cokołu ustala się stosowanie jedynie ogrodzeń ażurowych:
 - a) w minimum 50% w przypadku dla ogrodzeń drewnianych,
 - b) w minimum 70% w przypadku innych ogrodzeń;
 - 4) ustala się stosowanie następujących materiałów dla ogrodzeń: cegła klinkierowa, kamień, drewno, metal;
 - 5) dla słupków i cokołów murowanych ustala się wykończenie ich w tynku w kolorystyce spójnej z kolorystyką zabudowy na działce, a przypadku działek niezabudowanych ustala się stosowanie kolorów pastelowych; dopuszcza się stosowanie okładzin klinkierowych lub kamiennych;
 - 6) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - 7) zakaz realizacji ogrodzeń z siatki ogrodzeniowej;
 - 8) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów (przęseł) betonowych;
 - 9) ustala się zakaz przegradzania terenów ulic publicznych.

§ 11 .

- 1 . Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) przeprowadzane scalenia i podział nieruchomości nie mogą powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całej jednostki terenowej;
- 2) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien odpowiadać wartości tego kąta przed przeprowadzeniem scalania i podziału nieruchomości lub wynosić 90 stopni, z tolerancją +/-15 stopni;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki oraz minimalną szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni lub szerokości frontu mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych w przypadku działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub na cele obsługi komunikacyjnej.

§ 12 .

- 1 . Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- 2 . Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych w przypadku działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub na cele obsługi komunikacyjnej.

§ 13 .

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat garażowych, o których mowa w § 8 ust. 4 pkt 2;
- 2) dopuszcza się jedynie remonty istniejących budynków gospodarczych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów elektrowni wiatrowych na całym obszarze planu.

§ 14 .

- 1 . Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
 - 1) linii rozgraniczających dla terenów ulic publicznych wraz ze skrzyżowaniami;
 - 2) klasyfikacji technicznej ulic;
 - 3) powiązań układu ulic dojazdowych z podstawowym układem drogowym;
 - 4) zasad funkcjonowania układu obsługującego;
 - 5) zasad usytuowania ścieżek rowerowych.
- 2 . Dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających ulic dojazdowych pod warunkiem zapewnienia wymaganych warunków dla ruchu pieszego i kołowego.
- 3 . Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic dojazdowych.
- 4 . Dla zapewnienia realizacji zasad wymienionych w ustępie 1, ustala się warunki zagospodarowania terenów ulic publicznych - zgodnie z § 20 ÷ 21.

5. Minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznaczoną w liniach rozgraniczających dróg publicznych określają przepisy odrębne.

§ 15.

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obsługi terenu objętego planem:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu ustala się:
 - a) zasadę maksymalnego poszanowania terenu przy wyznaczaniu przebiegu sieci względem siebie oraz innych obiektów budowlanych,
 - b) zasady usytuowania sieci infrastruktury technicznej zachowując przepisy prawa stanowiące względem poszczególnych sieci,
 - c) zasadę realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdnią,
 - d) dopuszcza się prowadzenie przewodów kanalizacji deszczowej pod jezdnią wyłącznie w przypadku, kiedy ich funkcją będzie odwodnienie jezdni i parkingów położonych w pasie drogowym ulic,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza liniami rozgraniczającymi ulic, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - f) dopuszcza się, bez zmiany planu, przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej oraz rozbudowywanej o średnicy nie mniejszej niż 40mm,
 - b) jako podstawowe źródło wody - przewody w ul. Garwolińskiej i ul. Niepodległości oraz w innych ulicach,
 - c) zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacyjnej jedynie ścieków bytowych oraz przemysłowych, powstających w związku z działalnością usługową,
 - b) jako podstawowy odbiornik ścieków bytowych oraz przemysłowych ustala się miejską oczyszczalnię ścieków przy ul. Zamiejskiej,
 - c) dopuszcza się budowę nowych sieci miejskich w systemie grawitacyjnym lub ciśnieniowym o średnicy nie mniejszej niż 40mm
 - d) zakaz realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów ulic publicznych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
 - b) dla pozostałych terenów – odprowadzenie ich do gruntu lub na powierzchnię gruntu, w granicach działki budowlanej,
 - c) zabrania się kształtowania powierzchni działek w sposób, który może powodować spływ z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zasadę pokrycia zapotrzebowania do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń i klimatyzacji,
 - b) jako podstawowe źródło - magistrala gazowa średniego ciśnienia w ul. Garwolińskiej;
 - c) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych o średnicy nie mniejszej niż 40mm;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie z istniejącej lub rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) podstawowe źródło zasilania poprzez elektroenergetyczną sieć zasilająco-rozdzielczą średniego napięcia 15 kV ze stacji 110/15kV „SDN Siedlce Myśliwska EE2” – poza granicami planu,
 - c) budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia wyłącznie jako kablowych w ziemi, a do czasu ich realizacji dopuszcza się użytkowanie istniejących linii napowietrznych oraz ich remonty przy zachowaniu dotychczasowej trasy,
 - d) ustala się realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV jako wewnętrznych wolnostojących lub wbudowanych,
 - e) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej projektowanych w oparciu o urządzenia fotowoltaiczne o mocy elektrycznej do 40 kW;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej znajdującej się w ul. Niepodległości,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, projektowanych w oparciu o gaz, energię elektryczną lub niskosiarkowy olej opałowy; zakaz stosowania innych produktów ropopochodnych oraz paliw stałych, za wyjątkiem przypadku stosowania niskoemisyjnych urządzeń grzewczych, posiadających atesty i certyfikaty akredytowanych laboratoriów potwierdzających ekologiczną eksploatację,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o odnawialne źródła energii;
- 8) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:
- a) budowę i rozbudowę linii kablowych w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) obowiązek wkomponowania urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w otoczenie poprzez dostosowanie ich do architektury i skali obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących masztów antenowych i wolno stojących wież antenowych, z wykluczeniem konstrukcji kratowych;

- 9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się zasady postępowania zgodnie z „Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Siedlce”.

§ 16.

Ustala się następujące zasady tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się użytkowanie terenów w dotychczasowy sposób, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat garażowych, o których mowa w § 8 ust. 4 pkt 2.

§ 17.

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odpowiednio:

- 1) dla terenu MN/U - 30%;
- 2) dla terenów KDD - 1%.

§ 18.

1. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów 1KDD i 2KDD stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego poza granicami, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 19.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonego symbolem **MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, gastronomii, oświaty, zdrowia lub innych usług, zapewniających zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem stacji paliw płynnych, dyskotek i klubów nocnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne i parkingi;

- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej:
 - wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) forma zabudowy usługowej:
 - lokale wbudowane w budynek mieszkalny,
 - obiekty usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - obiekty usługowe bez towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie: 1,0,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - f) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m to jest do 3 kondygnacji;
 - g) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 20 m,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1;
 - j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2,
 - k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3;
 - l) sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
 - m) sytuowanie ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3,
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2: 500 m²;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat garażowych, o których mowa w § 8 ust. 4 pkt 2,
 - b) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych i usługowych nie spełniających parametrów ustalonych w pkt 3,
- 8) zasady obsługi terenu:
 - a) wjazd na teren z ulic: 1KDD i 2KDD oraz z ulic poza granicami planu;
 - b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 8,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;

- 9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 16;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 20 .

Dla terenu ulicy publicznej oznaczonej symbolem **1 KDD** – ul. Niepodległości ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ulica publiczna klasy dojazdowej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) parkingi,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 21,2 m do 22,7 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) liczba jezdni: 1,
 - c) skrzyżowania z ulicami: 2KDD i z ul. Unitów Podlaskich – poza granicami planu,
 - d) chodnik pieszy obustronny,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 1%,
 - f) sytuowanie obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1,
 - g) sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
 - h) sytuowanie ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się;
- 8) zasady obsługi terenu:
 - a) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15,
 - b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 2, 5;
- 9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 16;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 21 .

Dla terenu ulicy publicznej oznaczonej symbolem **2 KDD** – ul. Romanówka ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ulica publiczna klasy dojazdowej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) parkingi,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w granicach planu zmienna: od 35,5 m do 41,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) liczba jezdni: do 2,
 - c) skrzyżowania z ulicami: 1KDD i z ul. Garwolińską – poza granicami planu,
 - d) chodnik pieszy,
 - e) miejsca parkingowe,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 1%,
 - g) sytuowanie obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1,
 - h) sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
 - i) sytuowanie ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się;
- 8) zasady obsługi terenu:
- a) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15,
 - b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 2, 5;
- 9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 16;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 22 .

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

§ 23 .

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

§ 24 .

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

Przewodniczący Rady
Henryk Niedziółka

Elektronicznie podpisany przez: Henryk Niedziółka; Rada Miasta Siedlce Data: 2016.03.02 10:21:43 Odcisk palca certyfikatu: ac53 ddb b2db edf0 595b f610 3bcc bbff fd4a 701e
