

**UCHWAŁA
RADY MIASTA SIEDLCE**

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Grabianowskiej i Zielnej w Siedlcach – część II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025r. poz. 527 i 680) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024r. poz. 1824 oraz z 2025r. poz. 527), w związku z uchwałą nr XXXIX/716/2014 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 lutego 2014 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Grabianowskiej i Zielnej w Siedlcach oraz w związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 września 2020 r., sygn. akt IV SA/Wa 406/20 o stwierdzeniu nieważności w części uchwały Nr XXXII/388/2017 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Grabianowskiej i Zielnej w Siedlcach, Rada Miasta Siedlce, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Siedlce, uchwalonego Uchwałą Nr XV/146/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 marca 2025 r., uchwała co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Grabianowskiej i Zielnej w Siedlcach – część II, 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. Granice obszaru planu zawiera rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralne części niniejszej uchwały stanowią załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie 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;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne zapisane w formie elektronicznej, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. 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 i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
 - 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 11) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
5. W planie nie określa się, jako niedotyczących obszaru objętego planem:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 5) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury;
 - 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 7) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 8) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 9) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 10) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 11) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 12) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 13) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w ustawie art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy;
 - 14) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

- 15) granic obszarów pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 16) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku lub wiaty, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10°;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków, tymczasowych obiektów budowlanych oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, określającą obowiązujące miejsce usytuowania łączy ścian określonych w ustaleniach planu rodzajów budynków;
- 5) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) 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;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeznaczone na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy; przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 70% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej lub dla terenów bez zabudowy sposób zagospodarowania terenu nie może zajmować mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy na warunkach określonych planem; przy czym powierzchnia użytkowa budynków i lokali o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej lub dla terenów bez zabudowy sposób zagospodarowania terenu nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 9) reklamie remontowej – należy przez to rozumieć reklamę na siatce okrywającej rusztowanie budowlane;
- 10) słupie ogłoszeniowym – należy przez to rozumieć słup w formie walca o średnicy do 150 cm, wysokości do 400 cm, służący do umieszczania ogłoszeń oraz reklam;
- 11) terenie – 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;
- 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. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 13) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach prawa;
- 14) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki i inne obiekty budowlane.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) rodzaje przeznaczenia terenu oznaczone literami i cyframi;
 - 6) typ zabudowy: zabudowa szeregowa, zabudowa bliźniacza;
 - 7) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza;
 - 8) wymiarowanie linii;
 - 9) cyfrowo-literowe oznaczenia terenów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 4.

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla fragmentów obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami.
2. Ustala się rodzaje przeznaczenia terenów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN(U);
 - 3) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZD.
3. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach MN i MN(U).

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące zasady kompozycji funkcjonalno-przestrzennej:
 - a) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru wraz z kształtowaniem założenia kompozycyjnego, które tworzy zabudowa sytuowana w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych poza granicami planu,
 - b) wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: MN i MN(U) o ustalonym – w ramach wydzielonych terenów – rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów – zgodnie z § 7;
- 3) ustala się zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych – zgodnie z § 7 ust. 4, 5, 6;
- 4) ustala się zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z § 9 ust. 1;

- 5) ustala się zasady sytuowania ogrodzeń – zgodnie z § 9 ust. 2.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego :

- 1) w obszarze planu ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii,
 - b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - c) zakaz lokalizowania usług uciążliwych na terenach: MN, MN(U) i ZD;
- 2) dla wyznaczonych w obszarze planu terenów ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem stosuje się przepisy odrębne;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
 - a) obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN jako: „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN(U) jako: „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się nakaz utrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych.

§ 7.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - 1) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości – zgodnie z § 8 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 § 8 ust. 2 i 3.
2. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 2 obowiązują w liniach rozgraniczających tych terenów, niezależnie od istniejących podziałów nieruchomości.
4. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla biur – 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla usług gastronomii – 3,5 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - 4) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² minimum 2 miejsca do parkowania na lokal;
 - 5) dla usług zdrowia – 2,5 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² minimum 1,5 miejsca do parkowania na lokal;

- 6) dla zagospodarowania wymienionego w pkt od 2 do 5 na każde 10 miejsc do parkowania ustala się minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
5. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc do parkowania rowerów – stojaków na rowery:
 - 1) biura – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) usługi i handel – 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal.
6. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - 1) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 4, z dopuszczeniem możliwości odstąpienia od tych wskaźników dla usług lokalizowanych w zabudowie szeregowej;
 - 2) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, w formie garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu lub w formie parkingów podziemnych;
 - 3) na terenach: MN, MN(U) dopuszcza się realizację garaży towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w formie:
 - a) budynków garażowych, posiadających nie więcej niż 2 miejsca do parkowania,
 - b) wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca do parkowania, bez ścian osłonowych;
 - 4) dla nowej zabudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynku oraz zmiany sposobu użytkowania części budynku ustala się obowiązek odtworzenia likwidowanych miejsc do parkowania oraz zaplanowanie w ramach działki budowlanej nowych, w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 5 dla realizowanej zabudowy oraz dla części budynku podlegającej zmianie sposobu użytkowania, w ramach działki budowlanej;
 - 5) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc do parkowania przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w ust. 4.

§ 8.

1. Ustala się sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości:
 - 1) określone w ustaleniach planu budynki, tymczasowe obiekty budowlane oraz budowle naziemne należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, rozumianymi według definicji zawartych w § 2 pkt 2, 3;
 - 2) ustala się następujące zasady stosowania wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy:
 - a) dopuszcza się wycofanie ściany frontowej budynku o nie więcej niż 3 m względem obowiązującej linii zabudowy na odcinku nie dłuższym niż 50% długości elewacji,
 - b) jeżeli na działce budowlanej zrealizowany jest lub będzie realizowany, zgodnie z uzyskaną decyzją o pozwoleniu na budowę, budynek wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, to poza tą wyznaczoną linią, w głębi działki budowlanej, dopuszcza się jedynie realizację budynku garażowego lub wiaty garażowej, o ile ich budowa jest dopuszczona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 12 pkt 3;
 - 3) dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, których usytuowanie nie odpowiada wyznaczonym w planie liniom zabudowy, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów, a także wysunięcie budynku istniejącego poza wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy nie przekracza 2,5 m;

- 4) ustala się sytuowanie zabudowy w taki sposób, aby ściany budynku były równoległe lub prostopadłe przynajmniej do jednej z granic działki budowlanej;
- 5) obowiązuje sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w miejscach, dla których zgodnie z rysunkiem planu ustalono obligatoryjnie typ zabudowy: szeregową lub bliźniaczej;
- 6) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jedynie:
 - a) w przypadku realizacji zabudowy w formie bliźniaczej, na terenach, gdzie ustalono lub dopuszczono taką formę zabudowy, obejmującą 2 segmenty budynku, stykające się ze sobą ścianą szczytową, z których każdy zlokalizowany jest na odrębnej działce budowlanej,
 - b) w przypadku realizacji zabudowy w formie szeregowej na terenach, gdzie ustalono lub dopuszczono taką formę zabudowy, obejmującą segmenty budynku, stykające się ze sobą ścianami, z których każdy zlokalizowany jest na odrębnej działce budowlanej,
 - c) na terenach MN, MN(U) w odniesieniu do garaży, o których mowa w § 7 ust. 6 pkt 5, pod warunkiem, że długość obiektu sytuowanego przy granicy z sąsiednią działką budowlaną nie przekroczy 5,5 m oraz z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 12 pkt 3,
 - d) gdy jest to dopuszczane zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 12 pkt 3,
 - e) na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
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 w wykończeniu elewacji stosowanie elementów szklanych, okładzin drewnianych, kamiennych i klinkierowych oraz tworzyw sztucznych;
 - 3) zakaz stosowania okładzin z blach trapezowych i falistych;
 - 4) nakaz stosowania pastelowych kolorów tynku, wyklucza się kolory intensywne i jaskrawe: brązowy, czerwony, pomarańczowy, cytrynowy, seledynowy, niebieski, fioletowy, różowy, purpurowy oraz kolor czarny;
 - 5) nakaz utrzymania jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady;
 - 6) nakaz utrzymania jednakowej kolorystyki dla poszczególnych obiektów w ramach jednej działki budowlanej;
 - 7) dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przylegających do siebie, nakazuje się stosować zbliżoną kolorystykę tynku, jak na budynku na działce sąsiedniej, spełniającego ustalenia pkt 4.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania i pokrycia dachów:
 - 1) dla obiektów istniejących i przebudowywanych dopuszcza się obecne rodzaje pokrycia dachów, zgodnie ze stanem istniejącym: kąty nachylenia dachów, kolorystykę dachów oraz obecne materiały pokryć dachowych, za wyjątkiem pokryć dachowych zawierających azbest;
 - 2) dla nowo realizowanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych obiektów ustala się:
 - a) dla zabudowy na terenach: MN, MN(U) stosowanie dachów spadzistych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, chyba, że ustalenia szczegółowe dla terenów zawarte w rozdziale 3 stanowią inaczej z kalenicą prostopadłą lub równoległą do frontu działki, z obowiązkiem dostosowania kierunku kalenicy do zabudowy na obydwu lub jednej z sąsiednich działek,
 - b) na terenach MN, MN(U) dla obiektów rozbudowywanych i nadbudowywanych dopuszcza się kąt nachylenia połaci od 15° do 30°,

- c) dla budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej stosowanie jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych, z dopuszczalnym odchyleniem o 5° w budynkach przylegających do siebie,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na budynkach garażowych;
- 3) w odniesieniu do dachów spadzistych ustala się:
- a) stosowanie jako pokryć dachowych dachówki ceramicznej lub betonowej, blachodachówki, blachy płaskiej lub gontów,
 - b) ograniczenie kolorystyki do odcieni czerwieni, brązów i szarości.

§ 9.

1. 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 umieszczenie:
 - a) tablic reklamowych na elewacjach budynków usługowych pod następującymi warunkami:
 - na elewacji frontowej budynku, to jest położonej od strony głównego wjazdu na działkę,
 - całkowita powierzchnia tablic reklamowych na elewacji frontowej nie może przekraczać 3,0 m²,
 - b) szyldów na budynkach, dla których ustalenia planu dopuszczają realizację usług, pod warunkiem dostosowania formy i kolorystyki szyldu do kompozycji architektonicznej całej ściany i nieprzekroczenia powierzchni 1,5 m²;
 - 3) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) na attyce, na dachach, balustradach balkonów i tarasów,
 - b) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej,
 - c) na ogrodzeniach,
 - d) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
 - 4) zakaz montażu ekranów wizyjnych, telebimów.
2. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej terenu, przy dopuszczalnym miejscowym (maksymalnie na długości 6 m) wycofaniu ogrodzenia w głąb terenu nie większym niż 1,5 m; ustalenie nie dotyczy przypadków, gdy konieczne jest miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu z powodu istniejących przeszkód, a w szczególności infrastruktury technicznej i drzew;
 - 2) dla ogrodzeń ustala się:
 - a) maksymalną wysokość 1,8 m nad poziom terenu,
 - b) maksymalną wysokość cokołu: 40 cm,
 - c) stosowanie powyżej cokołu jedynie ogrodzeń ażurowych:
 - w minimum 50% w przypadku ogrodzeń drewnianych,
 - w minimum 70% w przypadku innych ogrodzeń,
 - d) stosowanie następujących materiałów dla ogrodzeń: cegła klinkierowa, kamień, drewno, metal,
 - e) dla słupków i cokołów murowanych wykończenie w tynku, w kolorystyce spójnej z kolorystyką zabudowy na działce lub stosowanie okładzin klinkierowych lub kamiennych,
 - f) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów,
 - g) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów (przęseł) betonowych.

§ 10.

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) przeprowadzane scalenia i podział nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 3) dla działek ustala się obsługę z przyległych ulic znajdujących się poza obszarem planu, zakazuje się wydzielenia nowych dróg wewnętrznych;
- 4) kierunki linii granic działek winny odpowiadać kierunkom linii rozgraniczających terenu tj. być prowadzone prostopadle, równoległe do linii rozgraniczających lub inaczej gdy jest to dopuszczone zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 5) dopuszcza się dostosowanie kierunków linii granic działek do kierunków linii granic działek istniejących, w przypadku gdy linie rozgraniczające terenu nie zachowują kąta prostego w stosunku do granic działek istniejących;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki oraz minimalną szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 7) ustalenia w pkt. 6 nie dotyczą działek na terenie ZD.

§ 11.

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych w przypadku działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 12.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych, z uwzględnieniem obiektów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszcza się jedynie przebudowę i remonty istniejących budynków gospodarczych;
- 3) na terenach MN, MN(U) ustala się warunki lokalizacji wolnostojących budynków garażowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) dla działek o powierzchni równej i mniejszej niż 600 m² zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych, chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej,
 - b) dla działek o powierzchni większej niż 600 m² dopuszcza się wolnostojące garaże lokalizowane w głębi działki tj. z wyłączeniem pasa o szerokości 15,0 m licząc od frontowej granicy działki;
- 4) wyznacza się granicę strefy ochrony sanitarnej od cmentarza o odległości 150 m, oznaczonych symbolem ZC150m od granicy projektowanego cmentarza, ustalonego w odrębnym obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Ganiewskiego, Południowej i Grabianowskiej – część I (zlokalizowanym poza planem), zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu których:
 - a) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów przechowujących żywność na terenach położonych w odległości do 150 m od granicy istniejącego cmentarza, do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji obiektów elektrowni wiatrowych w całym obszarze planu;

- 6) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 7) dopuszcza się remont bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 8) dopuszcza się remont lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 9) dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania z dróg publicznych, wyznaczonych poza obszarem planu, bezpośrednio przylegających do tych terenów.
2. Na obszarze planu nie wskazuje się układu uliczno-drogowego oraz zasad sytuowania ścieżek rowerowych.

§ 14.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 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 odrębne stanowiące względem poszczególnych sieci,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy na terenie planu, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - d) dopuszcza się 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 całego obszaru planu z miejskiej sieci wodociągowej zasilanej z ujęć wód podziemnych „Sekuła” i „Sekuła II”,
 - b) jako podstawowe źródło wody – wodociąg w ul. Grabianowskiej;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) skanalizowanie całego obszaru planu w systemie rozdzielczym poprzez wykorzystanie kanałów sanitarnych w ulicach: Zielnej i Tulipanowej lub pompowym z wykorzystaniem pompowni zlokalizowanej przy skrzyżowaniu ulic: Podsekulskiej i Pamięci Ofiar II Wojny Światowej,
 - b) jako podstawowy odbiornik ścieków – kanał w ul. Grabianowskiej,
 - c) zakaz realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków w formie zbiorników bezodpływowych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) skanalizowanie całego obszaru planu w systemie rozdzielczym do miejskich systemów kanalizacyjnych wyposażonych w urządzenia podczyszczające,
 - b) podstawowy odbiornik wód – kolektor w ul. Okopowej,
 - c) zakaz budowy sieci kanalizacyjnej deszczowej prowadzącej mieszaninę wód opadowych lub roztopowych ze ściekami bytowymi lub przemysłowymi,

- d) dla pozostałych terenów – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na powierzchnię gruntu w granicach działek budowlanych,
 - e) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych i roztopowych na sąsiednie działki,
 - f) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników retencyjnych wód deszczowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zasilanie obszaru planu w gaz ziemny średniego ciśnienia,
 - b) podstawowe źródło gazu – gazociąg w ulicach: Grabianowskiej oraz Zielnej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) ustala się zasadę dostawy energii elektrycznej o parametrach technicznych określonych w obowiązujących przepisach odrębnych do wszystkich obiektów istniejących oraz planowanych, wymagających tej energii,
 - b) podstawowe źródło zasilania – poprzez elektroenergetyczną sieć zasilająco-rozdzielczą średniego napięcia 15 kV ze stacji 110/15 kV „SDN Siedlce Myśliwska EE2” – poza obszarem planu,
 - c) dopuszcza się budowę nowych stacji elektroenergetycznych SN/nN oraz rozbudowę, modernizację istniejących i budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,
 - d) dopuszcza się rozbudowę, modernizację istniejących i budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nN 0,4 kV,
 - e) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, w zakresie określonym w przepisach o odnawialnych źródłach energii;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) dopuszcza się budowę indywidualnych źródeł ciepła, projektowanych w oparciu o gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach prawa;
 - b) zakaz stosowania innych niż wymienione w ppkt. a produktów ropopochodnych oraz paliw stałych,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie zabudowy w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, poprzez przedłużenie sieci w ul. Składowej – poza obszarem planu,
 - d) zakaz lokalizowania biogazowni;
- 8) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:
- a) budowę i rozbudowę sieci kablowych w postaci kanalizacji telefonicznej lub w wykonaniu kablowym doziemnym,
 - b) dopuszcza się lokalizację masztów na obiektach budowlanych oraz wolnostojących wież telekomunikacyjnych - stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się zasady postępowania zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Siedlce.

§ 15.

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się innego niż dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

§ 16.

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, odpowiednio:

- 1) dla terenów: MN, MN(U) – 30%;

- 2) dla terenu: ZD – 1%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 5.1MN, 6.1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej: zabudowa szeregowa,
 - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,2,
 - maksymalna: 1,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie 12,0 m, to jest 2 kondygnacje,
 - dla budynków garażowych – maksymalnie 5,0 m, to jest 1 kondygnacja,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 5,0 m, to jest 1 kondygnacja,
 - f) szerokość elewacji frontowej:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie 12,0 m,
 - dla budynków garażowych – maksymalnie 12,0 m,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 6,0 m,
 - g) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 8 ust. 1,
 - h) kolorystyka i materiały elewacji – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
 - i) kształtowanie i pokrycie dachów – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - j) sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1,
 - k) sytuowanie ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 10:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 300 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 8,0 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2: 300 m²;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat garażowych i altan ogrodowych,
 - b) lokalizacja garaży – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 6 pkt 3,
 - c) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków nie spełniających warunków określonych w planie,
 - d) dodatkowe szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 12;

- 8) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazdy z przyległych ulic dojazdowych,
 - b) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 4, 5, 6,
 - c) infrastruktura techniczna – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej – zgodnie z ustaleniami § 16.

§ 18.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego symbolem 7MN(U) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, gastronomii, oświaty, zdrowia lub inne usługi nieuciążliwe, zapewniające zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem stacji paliw, baz transportowych, myjni samochodowych, zakładów blacharskich, lakierniczych, dyskotek i klubów nocnych,
 - b) parkingi,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) forma zabudowy usługowej: usługi w formie lokali wbudowanych w budynek mieszkalny,
 - c) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,2,
 - maksymalna: 1,0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie 10,0 m, to jest 2 kondygnacje,
 - dla budynków garażowych – maksymalnie 5,0 m, to jest 1 kondygnacja,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 5,0 m, to jest 1 kondygnacja,
 - g) szerokość elewacji frontowej:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie 12,0 m,
 - dla budynków garażowych – maksymalnie 12,0 m,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 6,0 m,
 - h) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 8 ust. 1,
 - i) kolorystyka i materiały elewacji – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
 - j) kształtowanie i pokrycie dachów – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - k) sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1,
 - l) sytuowanie ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 10:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 16,0 m;

- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2: 600 m²;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat garażowych i altan ogrodowych,
 - b) lokalizacja garaży – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 6 pkt 3,
 - c) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków nie spełniających warunków określonych w planie,
 - d) dodatkowe szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazdy z przyległych ulic lokalnych i dojazdowych,
 - b) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 4, 5, 6,
 - c) infrastruktura techniczna – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej – zgodnie z ustaleniami § 16.

§ 19.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem 8MN(U), 9MN(U) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, gastronomii, oświaty, zdrowia lub inne usługi nieuciążliwe, zapewniające zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem stacji paliw, baz transportowych, myjni samochodowych, zakładów blacharskich, lakierniczych, dyskotek i klubów nocnych;
 - b) parkingi,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej:
 - na wskazanych na rysunku planu fragmentach terenów obligatoryjnie: zabudowa bliźniacza,
 - na pozostałych częściach terenów: zabudowa wolnostojąca,
 - b) forma zabudowy usługowej: usługi w formie lokali wbudowanych w budynek mieszkalny,
 - c) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,2,
 - maksymalna: 1,0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie 10,0 m, to jest 2 kondygnacje,
 - dla budynków garażowych – maksymalnie 5,0 m, to jest 1 kondygnacja,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 5,0 m, to jest 1 kondygnacja,
 - g) szerokość elewacji frontowej:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie 15,0 m,

- dla budynków garażowych – maksymalnie 12,0 m,
- dla obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 6,0 m,
- h) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 8 ust. 1,
- i) kolorystyka i materiały elewacji – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
- j) kształtowanie i pokrycie dachów – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
- k) sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1,
- l) sytuowanie ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 10:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2: 600 m²;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat garażowych i altan ogrodowych,
 - b) lokalizacja garaży – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 6 pkt 3,
 - c) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków nie spełniających warunków określonych w planie,
 - d) dodatkowe szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazdy z przyległych ulic lokalnych i dojazdowych oraz terenu 1KP wskazanego w obowiązującym Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Grabianowskiej i Zielnej w Siedlcach,
 - b) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 4, 5, 6,
 - c) infrastruktura techniczna – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej – zgodnie z ustaleniami § 16.

§ 20.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolami: 11MN(U), 12MN(U), 13MN(U) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, gastronomii, oświaty, zdrowia lub inne usługi nieuciążliwe, zapewniające zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem stacji paliw, baz transportowych, myjni samochodowych, zakładów blacharskich, lakierniczych, dyskotek i klubów nocnych,
 - b) parkingi,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej:
 - dla wskazanych na rysunku planu fragmentów terenów obligatoryjnie: zabudowa szeregowa,

- dla pozostałych części terenów: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,
- b) forma zabudowy usługowej: usługi w formie lokali wbudowanych w budynek mieszkalny,
- c) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,
- d) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,2,
 - maksymalna: 1,0, w tym dla zabudowy szeregowej: 1,2,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
- f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych: maksymalnie 10,0 m, to jest 2 kondygnacje,
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych: maksymalnie 12,0 m, to jest 3 kondygnacje,
 - dla budynków garażowych – maksymalnie 5,0 m, to jest 1 kondygnacja,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 5,0 m, to jest 1 kondygnacja,
- g) szerokość elewacji frontowej:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie 12,0 m,
 - dla budynków garażowych – maksymalnie 12,0 m,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 6,0 m,
- h) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 8 ust. 1,
- i) kolorystyka i materiały elewacji – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
- j) kształtowanie i pokrycie dachów – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
- k) sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1,
- l) sytuowanie ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 10:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej: 500 m²,
 - dla zabudowy szeregowej: 280 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 15,0 m,
 - dla zabudowy szeregowej: 8,0 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej: 500 m²,
 - b) dla zabudowy szeregowej: 280 m²;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat garażowych i altan ogrodowych,
 - b) lokalizacja garaży – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 6 pkt 3,
 - c) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków nie spełniających warunków określonych w planie,
 - d) dla terenu 13MN(U) położonego w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 12 pkt 4,
 - e) dodatkowe szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) zasady obsługi terenu:

- a) zjazdy z przyległych ulic lokalnych i dojazdowych,
- b) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 4, 5, 6,
- c) infrastruktura techniczna – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej – zgodnie z ustaleniami § 16.

§ 21.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolami: 14MN(U), 15MN(U) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, gastronomii, oświaty, zdrowia lub inne usługi nieuciążliwe, zapewniające zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem stacji paliw, baz transportowych, myjni samochodowych, zakładów blacharskich, lakierniczych, dyskotek i klubów nocnych,
 - b) parkingi,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej: zabudowa wolnostojąca, szeregowa lub bliźniacza,
 - b) forma zabudowy usługowej: usługi w formie lokali wbudowanych w budynek mieszkalny,
 - c) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,2,
 - maksymalna: 1,0, w tym dla zabudowy szeregowej: 1,2,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych: maksymalnie 10,0 m, to jest 2 kondygnacje,
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych: maksymalnie 12,0 m, to jest 3 kondygnacje,
 - dla budynków garażowych – maksymalnie 5,0 m, to jest 1 kondygnacja,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 5,0 m, to jest 1 kondygnacja,
 - g) szerokość elewacji frontowej:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie 12,0 m,
 - dla budynków garażowych – maksymalnie 12,0 m,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 6,0 m,
 - h) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 8 ust. 1,
 - i) kolorystyka i materiały elewacji – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
 - j) kształtowanie i pokrycie dachów – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - k) sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1,
 - l) sytuowanie ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 10:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 500 m²,

- dla zabudowy szeregowej: 280 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 17,0 m,
 - dla zabudowy szeregowej: 8,0 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 500 m²,
 - dla zabudowy szeregowej: 280 m²;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat garażowych i altan ogrodowych,
 - b) lokalizacja garaży – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 6 pkt 3,
 - c) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków nie spełniających warunków określonych w planie,
 - d) dla terenów 14MN(U), 15MN(U) położonych w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 12 pkt 4,
 - e) dodatkowe szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazdy z przyległych ulic lokalnych i dojazdowych,
 - b) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 4, 5, 6,
 - c) infrastruktura techniczna – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej – zgodnie z ustaleniami § 16.

§ 22.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolami: 17.1MN(U) i 18.1MN(U) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, gastronomii, oświaty, zdrowia lub inne usługi nieuciążliwe, zapewniające zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem stacji paliw, baz transportowych, myjni samochodowych, zakładów blacharskich, lakierniczych, dyskotek i klubów nocnych,
 - b) parkingi,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej: szeregowa,
 - b) forma zabudowy usługowej: usługi w formie lokali wbudowanych w budynek mieszkalny,
 - c) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,2,
 - maksymalna: 1,2,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maksymalnie 12,0 m, to jest 3 kondygnacje,

- dla budynków garażowych – maksymalnie 5,0 m, to jest 1 kondygnacja,
- dla obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 5,0 m, to jest 1 kondygnacja,
- g) szerokość elewacji frontowej:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie 12,0 m,
 - dla budynków garażowych – maksymalnie 12,0 m,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 6,0 m,
- h) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 8 ust. 1,
- i) kolorystyka i materiały elewacji – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
- j) kształtowanie i pokrycie dachów – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
- k) sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1,
- l) sytuowanie ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 10:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 280 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 8,0 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2: 280 m²;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat garażowych i altan ogrodowych,
 - b) lokalizacja garaży – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 6 pkt 3,
 - c) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków nie spełniających warunków określonych w planie,
 - d) dodatkowe szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazdy z przyległych ulic lokalnych i dojazdowych,
 - b) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 4, 5, 6,
 - c) infrastruktura techniczna – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej – zgodnie z ustaleniami § 16.

§ 23.

Dla terenu ogrodów działkowych, oznaczonego symbolem 22ZD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,
 - b) sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1,
 - c) sytuowanie ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) teren stanowi fragment istniejących ogrodów działkowych częściowo położonych poza granicami obszaru objętego planem;

- 5) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazd na teren z przyległej ulicy dojazdowej,
 - b) infrastruktura techniczna – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 15;
- 7) wysokość stawki procentowej – zgodnie z ustaleniami § 16.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 24.

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

§ 25.

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

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.