

**UCHWAŁA  
RADY MIASTA SIEDLCE**

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

**NR LXVIII/646/2023**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej,  
Wintera i Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach – Obszar 3 Część B1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLII/763/2014 Rady Miasta Siedlce z dnia 23 maja 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Wintera i Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach, zmienioną uchwałami: uchwałą Nr VII/68/2015 Rady Miasta Siedlce z dnia 24 kwietnia 2015 roku zmieniającą uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Wintera i Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach, uchwałą Nr XLIX/552/2018 Rady Miasta Siedlce z dnia 27 kwietnia 2018 r. zmieniającą uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy: Okrężnej, Wintera i Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach, uchwałą Nr XIII/146/2019 Rady Miasta Siedlce z dnia 26 września 2019 r. zmieniającą uchwałę o przystąpieniu do porządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Wintera i Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach, uchwałą Nr LXVI/640/2023 Rady Miasta Siedlce z dnia 30 marca 2023 r. zmieniającą uchwałę o przystąpieniu do porządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Wintera i Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach, Rada Miasta Siedlce, po stwierdzeniu braku naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Siedlce, uchwaloną uchwałą Nr XXXIX/620/2005 Rady Miasta Siedlce z dnia 24 listopada 2005 r., zmienioną uchwałami: uchwałą Nr XLIV/632/2009 Rady Miasta Siedlce z dnia 10 lipca 2009 r., uchwałą Nr XLVII/671/2009 Rady Miasta Siedlce z dnia 30 października 2009 r., uchwałą Nr XXVI/509/2012 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 grudnia 2012 r., uchwałą Nr XXXVI/658/2013 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 listopada 2013 r., uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Wintera i Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach – Obszar 3 Część B1, 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 usytuowany w zachodniej części miasta Siedlce, w rejonie ul. Wintera, ul. Rytla i ul. Garwolińskiej.
3. Granice obszaru planu przedstawione są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym 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 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym

systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

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 i krajobrazu;
- 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) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) zasady i warunki sytuowania, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane obiekty małej architektury, zasady i warunki sytuowania, gabaryty i standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane ogrodzenia, a także tablice i urządzenia reklamowe;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

6. W planie nie określa się, jako nie dotyczących obszaru objętego planem:

- 1) zasad ochrony krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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) granice 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 i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 11) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 12) granic pomników ząglady 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 ząglady;
- 13) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 14) gabarytów obiektów małej architektury.

## § 2.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach nad ostatnią kondygnacją budynku, a także przekrycie wiaty garażowej i altany ogrodowej, o nachyleniu połąci nie przekraczającym 10 stopni;
- 2) **działce** - należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się realizację określonych w ustaleniach planu budynków;
- 4) **linii zabudowy obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą obowiązujące miejsce usytuowania lica ściany określonych w ustaleniach planu rodzajów budynków, z zastrzeżeniem wyjątków dotyczących garaży;
- 5) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, tzn. takie, które zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych - przeznaczenie zajmujące nie mniej niż 60% działki budowlanej;
- 8) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie;
- 9) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć tereny o charakterze ogólnodostępnym, których wyznaczenie wynika z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) **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;
- 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 dopuszczeniem zgodnie z ustaleniami szczegółowymi lokalizacji obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy;
- 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.);
- 15) **wysokości obiektów budowlanych niebędących budynkami** – należy przez to rozumieć pionowy wymiar obiektu liczony od najniższego poziomu terenu przylegającego do obiektu, do najwyższego punktu obiektu budowlanego.

### § 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) obowiązujące linie zabudowy;
  - 5) zwymiarowane odległości w metrach;
  - 6) oznaczenia cyfrowo-literowe rodzajów przeznaczenia terenu;
  - 7) granica obszaru zagrożonego podtopieniami.
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 lub 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, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
  - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN(U)**;
  - 3) teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
  - 4) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP-R**;
  - 5) tereny dróg publicznych — ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

### § 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze planu:

- 1) ustala się zasady kompozycji funkcjonalno-przestrzennej:
- a) wyznacza się układ dróg publicznych KDD i ciągów pieszo-rowerowych KP-R,
  - b) wyznacza się tereny przeznaczone dla rozwoju zabudowy, oznaczone symbolami: MN, MN(U),
  - c) wyznacza się teren o dominującej funkcji przyrodniczej - teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej ZP;
- 2) ustala się zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych - zgodnie z ustaleniami § 7;

- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1;
- 4) ustala się zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. od 3 do 8;
- 5) ustala się zasady sytuowania obiektów małej architektury – zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1;
- 6) ustala się zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2;
- 7) ustala się zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3;
- 8) ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## § 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla terenów położonych w zasięgu granic Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolem OCHK, obowiązują wszelkie ustalenia, zakazy i warunki zawarte w obowiązujących przepisach prawa;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
  - a) obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN(U), jako: „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa,
  - b) obowiązek traktowania terenu zieleni urządzonej ogólnodostępnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, jako: „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa;
- 4) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem stosuje się obowiązujące przepisy prawa;
- 5) zakazuje się lokalizowania zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 6) zakazuje się lokalizowania zakładów zaliczonych do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 7) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2.

## § 7.

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem terenami publicznie dostępnymi są: tereny dróg publicznych KDD, tereny ciągów pieszo-rowerowych KP-R, teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej ZP.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych:
  - 1) ustala się zasady sytuowania obiektów małej architektury – zgodnie z § 10 ust. 1;
  - 2) ustala się zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z § 10 ust. 2;
  - 3) ustala się zasady i warunki 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 antypoślizgowej 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. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy w odległości od 3,6 m do 10 m od linii rozgraniczających i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 3,5 m do 10 m od linii rozgraniczających – 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. Ustalone w planie wskaźniki zagospodarowania terenów obowiązują w liniach rozgraniczających tych terenów, niezależnie od istniejących podziałów nieruchomości.

### 3. 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 do parkowania / 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla biur – minimum 25 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla usług gastronomii – minimum 35 miejsc do parkowania / 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) dla obiektów i lokali handlowych – minimum 30 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 70 m<sup>2</sup> - minimum 2 miejsca do parkowania / 1 lokal;
- 5) dla innych usług – minimum 25 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) dla hoteli – minimum 20 miejsc do parkowania / 100 łóżek i 1 miejsce do parkowania dla autokaru / 100 łóżek.

### 4. Dla usług ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie: 1 miejsce na każde 30 miejsc parkingowych, realizowanych zgodnie z ustaleniami ust. 3.

### 5. Na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają obowiązujące przepisy prawa.

### 6. 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 określonych w ust. 3.

### 7. Ustala się następujący sposób realizacji miejsc parkingowych:

- 1) ustala się realizację miejsc do parkowania 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 do parkowania,

- b) wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca do parkowania, bez ścian osłonowych, przeznaczonych dla nie więcej niż 2 miejsc do parkowania.

8. Na terenach KP-R, ZP obowiązuje zakaz realizacji miejsc do parkowania.

## § 9.

1. Zasady usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości:

- 1) ustala się sytuowanie określonych w ustaleniach planu rodzajów zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) ustala się następujące zasady stosowania wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy:
  - a) dopuszcza się wycofanie ściany frontowej budynku mieszkalnego o nie więcej niż 2 m od obowiązującej linii zabudowy, na odcinku nie dłuższym niż 50% długości elewacji,
  - b) jeżeli na działce budowlanej zrealizowany jest budynek mieszkalny, którego lico ściany usytuowane jest w pasie 3 m od obowiązującej linii zabudowy, dopuszcza się realizację kolejnych obiektów poza wyznaczoną linią, w głębi działki budowlanej,
  - c) ustala się wycofanie wolnostojących garaży i wiat garażowych o nie mniej niż 10 m od obowiązującej linii zabudowy,
  - d) jeżeli granice działki nie przecinają obowiązującej linii zabudowy pod kątem prostym lub do niego zbliżonym, dopuszcza się usytuowanie budynku równoległe do granic działki - wówczas obowiązująca linia zabudowy musi stanowić miejsce usytuowania najbardziej wysuniętego narożnika budynku;
- 3) dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę zabudowy istniejącej, której usytuowanie nie odpowiada wyznaczonym w planie liniom zabudowy, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z innymi ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów, a także jeżeli:
  - a) obiekt istniejący jest zgodny z przeznaczeniem podstawowym terenu,
  - b) rozbudowa lub nadbudowa budynku w części wysuniętej poza wyznaczone linie zabudowy nie będzie wykraczać poza istniejący obrys budynku;
- 4) rozbudowa lub nadbudowa zabudowy istniejącej, o których mowa w pkt 3, w przypadku budynku wycofanego względem obowiązującej linii zabudowy, może być przeprowadzona bez obowiązku rozbudowy tego budynku do obowiązującej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się remonty i przebudowy zabudowy istniejącej, usytuowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 6) zabudowę należy sytuować w taki sposób, aby przynajmniej dwie ściany zewnętrzne budynku były równoległe lub prostopadłe przynajmniej do jednej z granic działki budowlanej;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zastrzeżeniem pkt 1.

2. Zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji:

- 1) ustala się wykonanie elewacji w tynku lub stosowanie okładzin: drewnianych, kamiennych, klinkierowych;
- 2) dopuszcza się stosowanie elementów szklanych w wykończeniu elewacji;
- 3) zakaz stosowania okładzin z blachy;
- 4) zakaz stosowania okładzin PCV;
- 5) na powierzchniach tynkowanych obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych: odcieni beżu oraz jasnych odcieni kolorów: żółtego, pomarańczowego, różowego, fioletowego, niebieskiego, zielonego i szarego; dopuszcza się użycie innych kolorów jedynie w formie akcentów kolorystycznych, obejmujących charakterystyczne elementy i detale elewacji, pod warunkiem nie przekroczenia 15% powierzchni elewacji budynku;

- 6) okładziny drewniane, kamienne i klinkierowych należy stosować jedynie w kolorach dla nich naturalnych;
  - 7) w przypadku wykonania elewacji w tynku, nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych obiektów w ramach jednej działki budowlanej;
  - 8) jeżeli na działce budowlanej istnieje już budynek o kolorystyce innej niż określono w pkt 5 i 6, dopuszcza się utrzymanie kolorystyki istniejącej w przypadku remontu, rozbudowy lub nadbudowy, a także stosowanie tej samej kolorystyki dla nowych obiektów realizowanych na tej samej działce budowlanej.
3. Zasady kształtowania i pokrycia dachów:
- 1) dla budynków istniejących, w przypadku rozbudowy lub przebudowy dopuszcza się stosowanie obecnych: kątów nachylenia dachów, utrzymanie istniejącej kolorystyki oraz materiałów pokryć dachowych; nie dotyczy to jednak pokryć dachowych zawierających azbest;
  - 2) dla nowo realizowanych i nadbudowywanych budynków ustala się:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci w zakresie: od 30 do 40 stopni;
    - b) dla innych rodzajów budynków, niż określono w pkt 2 lit. a - stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci do 40 stopni;
  - 3) w odniesieniu do dachów spadzistych:
    - a) ustala się ograniczenie kolorystyki do odcieni czerwieni, brązów, szarości, grafitu,
    - b) ustala się stosowanie jako pokryć dachowych dachówki ceramicznej, blachodachówki lub gontów bitumicznych oraz blachy płaskiej kładzonej na rąbek stojący, w systemie łusek lub listew zatrząskowych,
    - c) ustala się stosowanie jednolitych materiałów i kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich nowoprojektowanych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
    - d) dla nowoprojektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, ustala się kształtowanie głównej kalenicy dachu w układzie równoległym lub prostopadłym do elewacji frontowej budynku.

## § 10.

1. Zasady sytuowania obiektów małej architektury na terenach publicznie dostępnych:
  - 1) nakaz stosowania obiektów małej architektury jednolitych pod względem kolorystyki i stosowanych materiałów w obrębie poszczególnych terenów: ZP i KP-R, a w przypadku terenów dróg publicznych - w obrębie poszczególnych ulic lub skrzyżowań;
  - 2) ustala się stosowanie obiektów małej architektury o wysokich standardach jakościowych, wykonanych z następujących materiałów: kamień naturalny lub sztuczny, szkło, drewno, stal nierdzewna, żeliwo w kolorze czarnym;
  - 3) lokalizacja obiektów małej architektury nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ani ograniczać widoczności na skrzyżowaniach czy utrudniać percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych.
2. Zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych w formie wolnostojącej na całym obszarze planu, za wyjątkiem urządzeń reklamowych w formie:
    - a) słupów ogłoszeniowych o maksymalnej wysokości 4,0 m na terenach dróg publicznych,
    - b) pylonów reklamowych na terenie MN(U) o maksymalnej wysokości 4,0 m i powierzchni reklamowej nie przekraczającej 6 m<sup>2</sup>;
  - 2) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych, nie będących szyldami, na elewacjach budynków usługowych, pod następującymi warunkami:



- a) dopuszcza się sytuowanie tablicy reklamowej jedynie na elewacji frontowej budynku, to jest położonej od strony głównego wjazdu na działkę,
  - b) całkowita powierzchnia tablicy reklamowej na elewacji frontowej nie może przekroczyć 6 m<sup>2</sup>,
  - c) tablica reklamowa nie może przesłaniać okien ani detali architektonicznych,
  - d) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych w formie banerów wykonanych z materiałów tkaninowych, dopuszcza się jedynie tablice o sztywnych podłożach wykonanych z PCV, płyt plexi lub blachy ocynkowanej;
- 3) ustala się zakaz 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;
- 4) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych na rusztowaniu budowlanym jedynie na czas rzeczywistego prowadzenia prac budowlanych, w okresie nie dłuższym niż 15 miesięcy;
- 5) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych na przystankach komunikacji miejskiej pod warunkiem, że na każdej wiacie maksymalnie umieszczone będą dwa dwustronne pola reklamowe o powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup> każde, przy czym łączna powierzchnia tablic reklamowych nie może przekraczać 50 % powierzchni całkowitej ścian;
- 6) ustala się zakaz montażu ekranów wizyjnych i telebimów;
- 7) dopuszcza się umieszczanie szyldów:
- a) na elewacjach budynków, w rejonie wejścia do budynku, w którym prowadzona jest działalność, pod warunkiem dostosowania formy i kolorystyki do kompozycji architektonicznej całej ściany i nie przekraczania powierzchni 1,5 m<sup>2</sup>,
  - b) na obiektach małej architektury, specjalnie w tym celu zaprojektowanych, sytuowanych w rejonie wjazdu na działkę, na której prowadzona jest działalność, o maksymalnej wysokości 1,2 m i całkowitej powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,5 m<sup>2</sup>.
3. Zasady i warunki sytuowania ogrodzeń od strony ulic publicznych:
- 1) na terenach MN, MN(U):
- a) ustala się, że ogrodzenia od strony ulic sytuować należy 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,
  - b) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń: 1,8 m nad poziom terenu,
  - c) ustala się maksymalną wysokość cokołów: 40 cm, z zastrzeżeniem lit. g,
  - d) ustala się stosowanie następujących materiałów dla ogrodzeń: cegła klinkierowa, kamień, drewno, metal, z wykluczeniem stosowania siatki ogrodzeniowej;
  - e) dla słupków i cokołów murowanych ustala się wykończenie 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;
  - f) ustala się realizację powyżej cokołu jedynie ogrodzeń ażurowych:
    - w minimum 50% w przypadku dla ogrodzeń drewnianych,
    - w minimum 70% w przypadku innych typów ogrodzeń,
  - g) na terenach 3.6MN, 3.8MN, 3.9MN, 3.10MN(U) nakazuje się realizację ogrodzeń bez cokołu, w celu umożliwienia migracji drobnych przedstawicieli fauny;

2) ustala się zakaz grodzenia i przegradzania:

a) terenów KDD, KP-R,

b) terenu ZP za wyjątkiem:

- niskich murków lub elementów małej architektury, o maksymalnej wysokości do 60 cm od poziomu terenu, wykonanych z materiałów takich jak: kamień naturalny lub sztuczny, szkło, drewno, stal szlachetna,
- niskich żywopłotów,
- ogrodzeń urządzeń technicznych;

3) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów (przęseł) betonowych na obszarze całego planu.

## **§ 11.**

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się, że kąt położenia granic działki, uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w stosunku do pasa drogowego powinien odpowiadać wartości tego kąta przed przeprowadzeniem scalania i podziału nieruchomości lub wynosić od 75 do 105 stopni;

2) w celu obsługi działek dopuszcza się dojazdy pod następującymi warunkami:

a) minimalna szerokość dojazdu:

- na terenie 3.8MN: 5 m,
- na pozostałych terenach: 6 m,

b) w przypadku realizacji dojazdów o długości przekraczającej 100 m i mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony, należy zapewnić plac do zawracania samochodów, zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych dla ulic i ochrony przeciwpożarowej;

3) ustala się minimalną powierzchnię działki oraz minimalną szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się inne niż określono w ustaleniach szczegółowych parametry działek, uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w przypadku działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub na cele obsługi komunikacyjnej, w tym: komunikacji pieszej.

## **§ 12.**

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej 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, w tym komunikacji pieszej.

3. Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych, jeżeli osiągnięcie ustalonej powierzchni minimalnej jest niemożliwe z uwagi na wydzielenie kosztem tej działki ulicy publicznej.

## **§ 13.**

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych;

2) dopuszcza się remonty i przebudowy zabudowy istniejącej, która nie spełnia ustaleń planu;

3) dopuszcza się sytuowanie altan ogrodowych na terenach MN i MN(U);

4) na obszarach zagrożonych podtopieniami zakazuje się realizacji budynków podpiwniczonych.

## § 14.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
  - 1) linii rozgraniczających dla terenów dróg publicznych wraz ze skrzyżowaniami;
  - 2) klasyfikacji technicznej dróg;
  - 3) powiązań układu dróg publicznych z układem zewnętrznym.
2. Dla zapewnienia realizacji zasad wymienionych w ust. 1, ustala się warunki zagospodarowania terenów dróg publicznych - zgodnie z ustaleniami § 22.
3. Dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających ulic dojazdowych KDD pod warunkiem zapewnienia wymaganych warunków dla ruchu pieszego i kołowego.
4. Dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających ulic dojazdowych KDD.
5. Dopuszcza się dojazdy pod następującymi warunkami:
  - 1) minimalna szerokość dojazdu: 6 m, z wyjątkiem terenu 3.8MN, dla którego ustala się 5 m;
  - 2) w przypadku realizacji dojazdu o długości przekraczającej 100 m i mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony, należy zapewnić plac do zawracania samochodów, zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych dla ulic i ochrony przeciwpożarowej.

## § 15.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obsługi terenu objętego planem:

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się zasadę maksymalnego poszanowania terenu przy wyznaczaniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej względem siebie oraz innych obiektów budowlanych,
  - b) ustala się zasady usytuowania sieci infrastruktury technicznej zachowując obowiązujące przepisy prawa stanowione względem poszczególnych sieci,
  - c) ustala się zasadę realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych dojazdowych - ulic KDD, poza jezdnią, z zastrzeżeniem lit. d, e, f,
  - 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 infrastruktury technicznej i przyłączy poza liniami rozgraniczającymi ulic, jeżeli nie będzie to kolidowało z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz z obowiązującymi przepisami prawa,
  - f) dopuszcza się, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli nie będzie to kolidowało z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oraz z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie całego obszaru planu z miejskiej sieci wodociągowej,
  - b) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: 32 mm,
  - c) jako podstawowe źródło wody - przewody ulicy Wintera oraz w ulicy Garwolińskiej poza granicami planu,
  - d) 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 w Siedlcach,
  - c) budowę nowych sieci miejskich w systemie grawitacyjnym lub ciśnieniowym o średnicy nie mniejszej niż 40 mm,
  - 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 dróg publicznych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
  - b) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej: 40 mm,
  - c) zakaz realizacji kanalizacji w systemie ogólnospławnym,
  - d) dla terenów nie wymienionych w lit. a – odprowadzenie ich do gruntu lub na powierzchnię gruntu, w granicach działki budowlanej,
  - e) 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) zasadę zaopatrzenia całego obszaru planu w gaz ziemny z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz,
  - c) jako podstawowe źródło - gazociągi średniego ciśnienia w ulicy Wintera oraz poza granicami planu w ulicy Garwolińskiej,
  - d) minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: 25 mm;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w oparciu o istniejącą lub rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną,
  - b) podstawowe źródło zasilania poprzez elektroenergetyczną sieć zasilająco-rozdzielczą średniego napięcia 15 kV ze stacji 110/15 kV "Myśliwska", zlokalizowanej poza granicami planu,
  - c) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako kablowych w ziemi lub napowietrznych,
  - d) ustala się realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV jako słupowych, wewnętrznych wolnostojących lub wbudowanych,
  - e) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, realizowanych w mikroinstalacji, w zakresie określonym w przepisach OZE, w tym w oparciu o urządzenia fotowoltaiczne,
  - f) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną pozyskiwaną z energii wiatru;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) minimalną średnicę przewodów miejskiej sieci ciepłowniczej: 25 mm,
  - b) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, w tym projektowanych w oparciu o źródła odnawialne, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach prawa;
- 8) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych:
- a) ustala się budowę i rozbudowę linii kablowych w liniach rozgraniczających ulic,
  - b) ustala się 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, o maksymalnej wysokości do 30 m poza terenami MN i MN(U);

9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się zasady postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.

### **§ 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odpowiednio:

- 1) dla terenów: MN, MN(U) - 30%;
- 2) dla terenów: KDD, KP-R - 1%;
- 3) dla terenów: ZP - 1%.

### **§ 17.**

Ustala się, że linie rozgraniczające terenów KDD, KP-R stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

## **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

### **§ 18.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 3.4MN, 3.5MN, 3.6MN, 3.8MN, 3.9MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojazdy i parkingi,
  - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o której mowa w pkt 1:
    - na terenach 3.4MN, 3.6MN, 3.8MN, 3.9MN: budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub bliźniaczy, z maksymalnie jednym lokalem użytkowym, dopuszczonym na podstawie przepisów odrębnych i funkcji służącej zaspokojeniu potrzeb ludności – w tym z zakresu handlu detalicznego, gastronomii lub zdrowia, z wykluczeniem dyskotek i klubów nocnych,
    - na terenie 3.5MN: budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy, z maksymalnie jednym lokalem użytkowym, dopuszczonym na podstawie przepisów odrębnych i funkcji służącej zaspokojeniu potrzeb ludności – w tym z zakresu administracji, handlu detalicznego, oświaty lub zdrowia, z wykluczeniem dyskotek i klubów nocnych,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - na terenie 3.4MN i 3.5MN: maksymalnie 0,3,
    - na terenach 3.6MN, 3.8MN, 3.9MN: maksymalnie 0,2,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalnie: 0,2,
    - maksymalnie na terenie 3.4MN i 3.5MN: 0,6,
    - maksymalnie na terenach 3.6MN, 3.8MN, 3.9MN: 0,4,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - e) wysokość zabudowy: maksymalnie do 10 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - f) szerokość elewacji frontowej:

- maksymalnie 18 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażem lub usługami w bryle budynku,
  - maksymalnie 15 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bez wbudowanego garażu lub usług;
  - g) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1;
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 1,
  - i) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 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) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym:
- a) w zasięgu granic Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11:
- a) minimalna powierzchnia działki:
    - na terenie 3.4MN: 600 m<sup>2</sup>,
    - na terenie 3.5MN: 400 m<sup>2</sup>,
    - na terenach 3.6MN, 3.9MN: 1000 m<sup>2</sup>,
    - na terenie 3.8MN: 350 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - na terenie 3.4MN: 12 m,
    - na terenie 3.5MN: 8 m,
    - na terenie 3.6MN, 3.8MN, 3.9MN: 18 m,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 i 3:
- a) na terenie 3.4MN: 600 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 3.5MN: 400 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach 3.6MN, 3.9MN: 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenie 3.8MN: 350 m<sup>2</sup>,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 13, w tym:
- a) na terenach 3.4MN, 3.6MN, 3.8MN, 3.9MN w zasięgu granic obszaru zagrożonego podtopieniami – zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 4;
- 8) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 9) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg KDD,
  - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. od 3 do 7,
  - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 16.

## § 19.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego symbolem 3.10MN(U) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia lub innych usług, służących zaspokojeniu potrzeb ludności, z wykluczeniem obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy, a także stacji sprzedaży paliw, dyskotek i klubów nocnych,
  - b) dojazdy i parkingi;
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o której mowa w pkt 1: budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, z maksymalnie jednym lokalem użytkowym, dopuszczonym na podstawie przepisów odrębnych i funkcji służącej zaspokojeniu potrzeb ludności – w tym z zakresu gastronomii, handlu detalicznego, oświaty lub zdrowia, z wykluczeniem dyskotek i klubów nocnych,
  - b) forma zabudowy usługowej, o której mowa w pkt 2 lit. a: obiekty usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalnie: 0,2,
    - maksymalnie: 0,6,
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - f) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecia kondygnacja jedynie jako poddasze użytkowe;
  - g) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 30 m,
  - h) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1;
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 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) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym:
  - a) w zasięgu granic Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2: 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 13, w tym:
  - a) w zasięgu granic obszaru zagrożonego podtopieniami – zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 4;

- 8) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 9) zasady obsługi terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi KDD oraz z ul. Garwolińskiej - poza granicami planu,
  - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. od 3 do 7,
  - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 16.

## § 20.

Dla terenu zieleni urządzonej ogólnodostępnej, oznaczonego symbolem 3.7ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona ogólnodostępna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) ciągi piesze i droga dla rowerów,
  - b) dojazdy,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz sytuowania budynków i tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz sytuowania miejsc do parkowania,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
  - d) dopuszcza się zagospodarowanie terenu na potrzeby załadunku i rozładunku sprzętu pływającego, z nakazem stosowania nawierzchni przepuszczalnej,
  - e) sytuowanie obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1,
  - f) sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
  - g) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym:
  - a) w zasięgu granic Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2;
- 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 11:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 7) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 8) zasady obsługi terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi KDD,
  - b) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 16.

## § 21.

Dla terenów ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych symbolami: 3.11KP-R i 3.12KP-R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) publicznie dostępny ciąg pieszy,



- b) drogi dla rowerów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz sytuowania budynków i tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz sytuowania miejsc do parkowania,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - dla terenu 3.11KP-R zmienna: od 6 do 7,3 m – zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla terenu 3.12KP-R: 5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym:
  - a) w zasięgu granic Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2;
- 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady sytuowania obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1,
- 7) zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
- 8) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3;
- 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 10) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 11) zasady obsługi terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna:
    - dla terenu 3.11KP-R z przyległej drogi KDD,
    - dla terenu 3.12KP-R z ul. Garwolińskiej - poza granicami planu;
  - b) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 12) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 16.

## **§ 22.**

Dla terenów dróg publicznych - ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami: 3.3KDD, 3.4KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi:
    - dla drogi 3.3KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, z wyjątkiem rejonu skrzyżowania – zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 3.4KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 12 m do 16 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) liczba jezdni: 1,
  - c) chodniki piesze,
  - d) parkowanie - zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 3,
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla drogi 3.3KDD: 1%,
- dla drogi 3.4KDD: 4%,

f) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ulice poza granicami planu: Garwolińską;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym:

a) w zasięgu granic Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2;

5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 7;

6) zasady sytuowania obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1,

7) zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,

8) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3;

9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;

10) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

11) zasady obsługi terenu: infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;

12) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 16.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

##### **§ 23.**

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

##### **§ 24.**

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

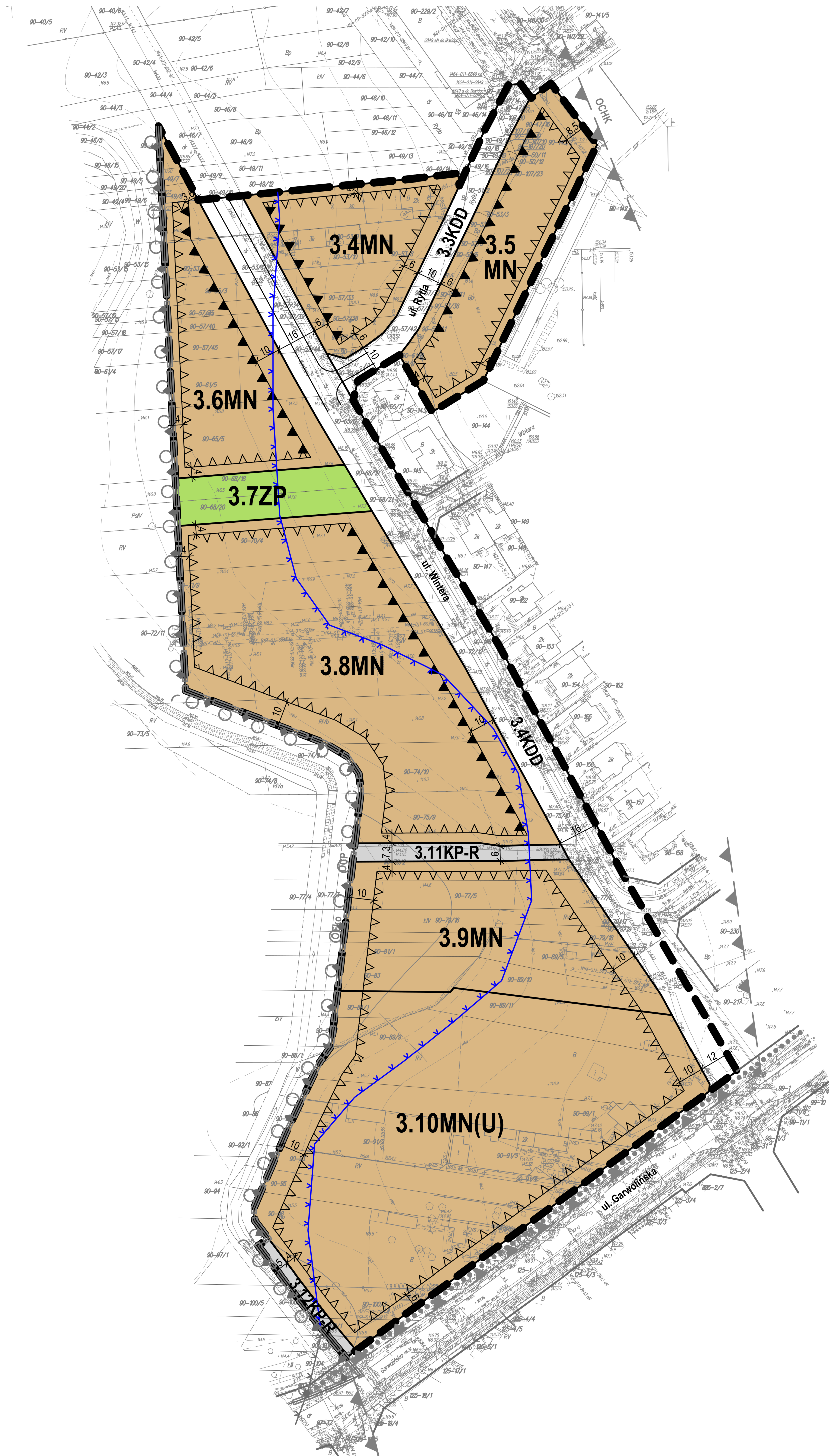
##### **§ 25.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

Przewodniczący Rady Miasta

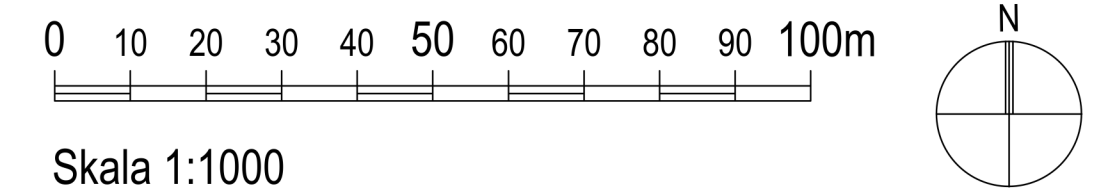
**Henryk Niedziółka**

# Miejscowy plan zagospodarowania w rejonie ulic: Okrężnej, Wintera i Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach

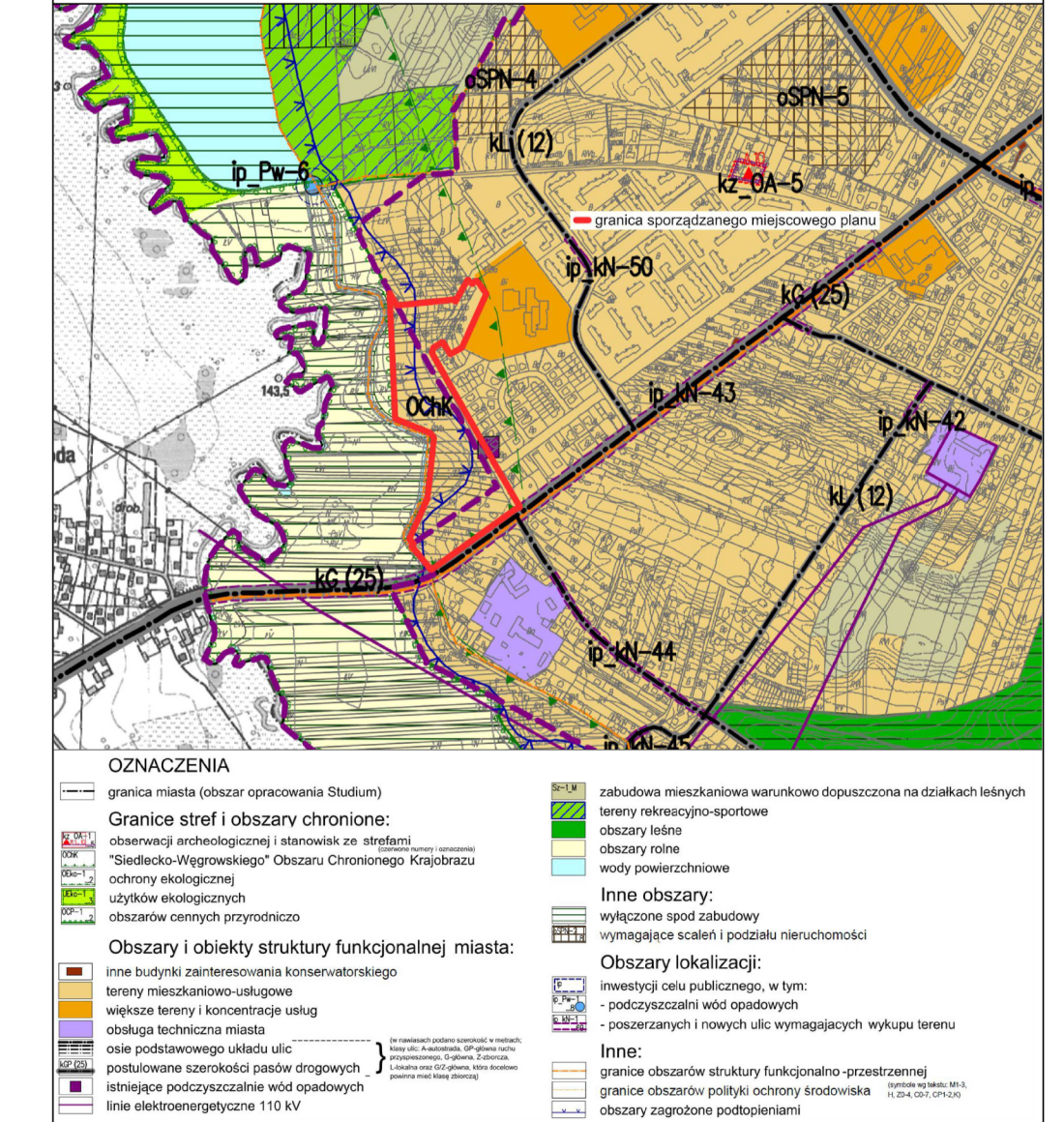


Rysunek planu  
Część B1, obszar 3

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXVIII/646/2023  
Rady Miasta Siedlce z dnia 27 kwietnia 2023



Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce  
dla Części B1, obszaru 3



## Legenda dla Części B1, obszaru 3

Ustalenia:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- zwiarowane odległości w metrach
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej
- tereny ciągów pieszo-rowerowych
- tereny dróg publicznych:
- tereny ulic dojazdowych
- granica obszaru zagrożonego podtopieniami

Informacje:

- granice ewidencyjne i numery działek
- granica Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- jezdnie
- linie rozgraniczające dróg poza granicami planu
- inne elementy informacyjne poza granicami planu

BAAU Architektura Urbanistyka Sp. z o. o.			
Autorzy:	arch. Bartosz Roslan - główny projektant arch. Dominika Jędrzejczak mgr inż. Karolina Topolska mgr inż. Renata Laszcza		
Tytuł opracowania:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Okrężnej, Wintera i Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach		
Tytuł rysunku:	Rysunek planu	Część B1, obszar 3	
Numer umowy:	16.PB.2014 z dnia 23.09.2014 r.		
Data:	kwiecień 2023	Skala:	1:1000

**Załącznik nr 2 do Uchwały Nr LXVIII/646/2023  
Rady Miasta Siedlce z dnia 27 kwietnia 2023 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Wintera i Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach – część B1 obszar 3 wniesionych na podstawie art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Wintera i Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach.	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Siedlce o sposobie rozpatrzenia uwag	UZASADNIENIE ROZSTRZYGNĘCIA	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	28.09 2018r  I wyłożenie	Pracownia Projektowa MALBUD, Siedlce, ul Sokołowska 35	1.Brak zgody na ustalenie stawki w wysokości 30%. Prośba o zmianę wysokości stawki procentowej, służącej do naliczania opłat od wzrostu wartości nieruchomości na 1%.  2.Brak zgody na wyznaczanie na terenach zabudowy jednorodzinnej terenów ZP z miejscami do parkowania. Prośba o zmianę przeznaczenia terenu 3.7ZP na tereny zabudowy	Działki nr geod. 71/21 i 72/30 obr. 90 przy ul. Wintera	Części działek objętych projektem planu położone są w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 3.8 MN.	Ad. 1. nie	Ad. 1 Uwaga nieuwzględniona. Stawka ta została ustalona na max możliwym poziomie, ponieważ tereny te nie są zabudowane, a w sąsiedztwie dominuje zabudowa jednorodzinna. Projekt planu podnosi znacząco wartość nieruchomości nim objętych. Dochód z opłaty planistycznej będzie stanowił dochód Miasta i umożliwi pokrycie części kosztów sporządzenia przedmiotowego planu. Informuje się, że na całym obszarze miasta Siedlce w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stawka procentowa opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów zabudowy została ustalona na poziomie 30%.	Brak aktualnie nr geod. działek 71/21 i 72/30, ponieważ zostały podzielone

		<p>mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN.</p> <p>3.Zaplanowanie na działkach nr geod. 71/21 i 72/30 obr. 90 zabudowy - budynek mieszkalny jednorodzinny z dwoma lokalami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik zabudowy maksymalnie 0,45,</li> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,9,</li> <li>- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40%,</li> <li>- minimalna powierzchnia działki dla jednego lokalu w zabudowie szeregowej 175 m<sup>2</sup>,</li> <li>- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla jednego lokalu w zabudowie szeregowej 180 m<sup>2</sup>,</li> <li>- szerokość drogi wewnętrznej do obsługi zabudowy szeregowej – 5,0m,</li> <li>- dla nadbudowywanych i nowo realizowanych budynków stosowanie dachów o kącie do 40 stopni – realizowana zabudowa szeregowa jest z dachami o kącie 10 stopni,</li> <li>- kalenica główna dachu prostopadła do elewacji frontowej budynku.</li> </ul>			<p>Ad. 2. Nie</p>	<p>Ad. 2 Uwaga nieuwzględniona. Działki na których zlokalizowano teren 3.7ZP należą do Miasta Siedlce, a zgodnie z obowiązującym planem miejscowym są, podobnie jak teren przywołany w uwadze (3.8MN), w całości nie budowlane (zakaz zabudowy w ustalony w obowiązującym mpzp). Nie są to więc „tereny zabudowy jednorodzinnej”. Teren 3.7ZP został wyznaczony w celu umożliwienia przejścia pieszego i przejazdu rowerem do ciągu spacerowego i rowerowego (rekreacyjnego) wyznaczonego wzdłuż doprowadzalnika (praktycznie na całej jego długości). Bezpośrednio od strony ul. Wintera, dla mieszkańców miasta został dopuszczony niewielki parking publiczny o nawierzchni przepuszczalnej (nie jest zadaniem planu miejscowego kontrola sprawności pojazdów mechanicznych). Zapewni on miejsca parkingowe dla osób mieszkających bliżej centrum, które chciałyby spacerować na terenach zieleni. Całość stanowi także dojazd dla służb miejskich do terenów położonych w głębi doliny rzeki Muchawki (m.in. pogotowie, policja, straż pożarna). Po wyznaczeniu ścieżki pieszej i rowerowej (np. szutrowej), postawieniu małej architektury, ewentualnie wykonaniu małego placu zabaw, siłowni, etc. i obsadzeniu całości odpowiednio skomponowaną zielenią, stworzy się bardzo ciekawy fragment przestrzeni publicznej. Zieleń wspomagana monitoringiem miejskim może skutecznie zabezpieczać okoliczne działki (z nową zabudową) przed dewastacją.</p>	
					<p>Ad. 3 nie w części</p>	<p>Ad. 3 Uwaga nieuwzględniona w części. Realizowana w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy zabudowa to budynki mieszkalne jednorodzinne z dwoma lokalami mieszkalnymi.</p>	

						<p>Pozwolenie na budowę nie dotyczy formy zabudowy szeregowej, która na tym terenie jest obca i całkowicie sprzeczna z pojęciem ładu przestrzennego.</p> <p>Pozwolenie na budowę, które uzyskał inwestor przed przystąpieniem do sporządzenia przedmiotowego projektu planu dotyczyło budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, nie określało typu zabudowy – szeregowej.</p> <p>W obowiązującym Studium dla obszaru „Warszawska” ustalono intensywność zabudowy jednorodzinnej w zakresie 0,2 – 0,6. Aby osiągnąć maksymalny wskaźnik 0,6, przy dopuszczalnej max. wysokości 2 kondygnacji – wskaźnik powierzchni zabudowy powinien oscylować około wartości 0,3. Przy niewielkich powierzchniach działek wskazanych w uwadze, parametry te będą musiały być jeszcze zwiększone – <u>niezgodnie ze studium. Z tego względu nie jest możliwe ustalenie wskaźnika zabudowy i wskaźnika intensywności zabudowy na oczekiwanym poziomie.</u></p> <p>Zgodnie z przepisami prawa w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, <u>nie ustala się w planie miejscowym powierzchni działki w stosunku do jednego lokalu mieszkalnego</u> – wiadomo, że przepisy prawa w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszczają max. dwa lokale.</p> <p>Uwaga dot. kątów dachów budynków nieuwzględniona.</p> <p>Zakres nachylenia połaci dachowych w zabudowie jednorodzinnej jest wynikiem szczegółowej analizy istniejącej zabudowy w tym obszarze. Zakres wartości kąta nachylenia nie powinien być korygowany ze względu na możliwość powstania dysharmonii z otoczeniem.</p>
--	--	--	--	--	--	--

2.	28.09 2018r  I wyłó- żenie	MATENA Development sp. z o.o. Warszawa, ul. St.Kierbedzia 4 lok. 401	<p>1.Brak zgody na ustalenie stawki w wysokości 30%. Prośba o zmianę wysokości stawki procentowej, służącej do naliczania opłat od wzrostu wartości nieruchomości na 1%.</p> <p>2.Brak zgody na wyznaczanie w terenach zabudowy jednorodzinnej terenów ZP z miejscami do parkowania. Prośba o zmianę przeznaczenia terenu 3.ZP na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN.</p> <p>3.Zaplanowanie na działkach nr geod. 71/21 i 72/30 obr. 90 zabudowy - budynek mieszkalny jednorodzinny z dwoma lokalami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej,  - wskaźnik zabudowy maksymalnie 0,45,  - wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,9,  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40%,  - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy szeregowej 350 m<sup>2</sup>,  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy szeregowej 350 m<sup>2</sup>,</p>	Działki nr geod. 71/21 i 72/30 obr. 90 przy ul. Wintera	Części działek objętych projektem planu położone są w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 3.8 MN.	Ad. 1. nie  Ad. 2. Nie  Ad. 3 nie w części	Odpowiedź jak dla uwagi nr 1.	Brak aktualnie nr geod. działek 71/21 i 72/30, ponieważ zostały podzielone
----	---	--	--	---	---	--	-------------------------------	--

			- szerokość drogi wewnętrznej do obsługi zabudowy szeregowej – 5,0m, - dla nadbudowywanych i nowo realizowanych budynków stosowanie dachów o kącie do 40 stopni – realizowana zabudowa szeregowa jest z dachami o kącie 10 stopni.				
3.	28.09 2018r  I wyłożenie	[...]	1.Prośba o zaniechanie umiejscowienia parkingu i terenu ogólnodostępnego w samym sercu zabudowy jednorodzinnej 3.6MN i 3.8MN oraz przeznaczenie terenu 3.7ZP na teren zabudowy jednorodzinnej MN.  2.Prośba o zmianę wysokości zabudowy do 12m z maksymalnie trzema kondygnacjami naziemnymi, przy czym 3 kondygnacja byłoby to poddasze użytkowe.	Działka nr geod. 68/20 i 68/18 obr. 90 przy ul. Wintera.  Działka nr geod. 70/4 obr. 90	Część działek objętych projektem planu znajduje się w terenie zieleni urządzonej o charakterze ogólnodostępnym, o symbolu 3.7 ZP.  Działka nr geod. 70/4 leży w planowanym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 3.8MN.	Ad. 1. nie	Ad. 1 Działki na których zlokalizowano teren 3.7ZP należą do Miasta Siedlce, a zgodnie z obowiązującym planem miejscowym są, podobnie jak tereny przywołane w uwadze (3.6MN i 3.8MN), w całości nie budowlane. Teren ten został wyznaczony w celu umożliwienia przejścia pieszego i przejazdu rowerem do ciągu spacerowego rekreacyjnego wyznaczonego wzdłuż doprowadzalnika (praktycznie na całej jego długości). Bezpośrednio od strony ul. Wintera, dla mieszkańców miasta został dopuszczony niewielki parking publiczny o nawierzchni przepuszczalnej (nie jest zadaniem planu miejscowego kontrola sprawności pojazdów mechanicznych). Zapewni on miejsca parkingowe dla osób mieszkających bliżej centrum, które chciałyby spacerować na terenach zieleni. Całość stanowi także dojazd dla służb miejskich do terenów położonych w głębi doliny rzeki Muchawki (m.in. pogotowie, policja, straż pożarna). Po wyznaczeniu ścieżki pieszej i rowerowej (np. szutrowej), postawieniu małej architektury, ewentualnie wykonaniu małego placu zabaw, siłowni, etc. i obsadzeniu całości odpowiednio skomponowaną zielenią, stworzy się bardzo ciekawy fragment przestrzeni publicznej. Zieleń wspomagana monitoringiem miejskim może skutecznie zabezpieczać okolice działki (z nową zabudową) przed



						Ad. 2 nie	dewastacją. Ad. 2 Uwaga nieuwzględniona, ponieważ prawie wszystkie istniejące budynki mieszkalne przy ul. Wintera posiadają 2 kondygnacje, a ich wysokość nie przekracza 10m. Teren 3.10MN(U) przylega do ul. Garwolińskiej, która może być otoczona zabudową o większej intensywności, także ze względu na lokalizowanie w jej sąsiedztwie wielu obiektów usługowych.	
4.	30.05 2019r  II wyło- żenie	[...]	1. Sprzeciw wobec opłaty projektowej w wysokości 30% od „zwiększenia” wartości ziemi przy jej zbyciu.  2. Zmniejszenie pasa zieleni w planowanej ulicy Wintera tak aby można wybudować dom jednorodzinny.  3. Wyznaczenie jednej ścieżki rowerowej pomiędzy rzeką Muchawka, a doprowadzalnikiem do zalewu.	Działka nr geod. 51/2 obr. 90 przy ul. Wintera	Działka nr geod. 51/2 obr. 90 znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach 3.4MN, 3.5MN i 3.6MN oraz w terenach dróg publicznych o symbolach 3.3KDD i 3.4KDD.	Ad. 1. Nie	Ad. 1 Nieuwzględniona. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie stawki opłaty planistycznej na poziomie 30% jest prawidłowe. Stawka ta została ustalona na max możliwym poziomie, ponieważ tereny te są w większości niezabudowane, częściowo w obecnie obowiązującym planie miejscowym wskazane pod funkcje rolnicze. Projekt planu podnosi znacząco wartość nieruchomości nim objętych. Opłata zostanie naliczona jedynie od różnicy wartości nieruchomości po uchwaleniu planu. Opłata planistyczna w wysokości 30% odpowiada opłacie ustalonej dla takich terenów w innych obowiązujących miejscowych planach na terenie m. Siedlce.	Brak aktualnie nr geod. działki, ponieważ została podzielona
						Ad.2 Nie	Ad. 2 Uwaga nieuwzględniona. Teren wskazany w projekcie planu pod pas drogowy ul. Wintera jest na całej długości tej ulicy jednorodny i zakłada umieszczenie tu wygodnych chodników, ścieżki rowerowej, pasów zieleni oraz sieci infrastruktury technicznej. Częściowo miasto dokonało już wykupów działek pod tę ulicę.	
						Ad.3 Nie	Ad. 3 Uwaga nieuwzględniona, ponieważ nie dotyczy wyłożonego do publicznego wglądu przedmiotowego projektu planu. Teren położony od doprowadzalnika do granicy miasta jest	

							objęty obowiązującym planem dla doliny Muchawki, który ustala przebieg ścieżki (ścieżek) rowerowej na tym terenie.	
5.	04.06 2019r  II wyło- żenie	[...]	1. Prosi o przeznaczenie terenu 3.7ZP na zabudowę jednorodziną, ponieważ przeznaczenie ZP ustalone projektem planu ogranicza jego nieruchomości.  2. Planowany teren ZP przenieść na inne działki należące do Miasta Siedlce i tam umiejscowić parking, siłownię na powietrzu oraz dojazd do odprowadzalnika.	Działka nr geod 70/4 obr. 90. Teren 3.7 ZP	Uwaga dot. terenu 3.7 ZP	Nie w części	Ad. 1, 2. Nieuwzględniona w części. Teren funkcjonalny 3.7ZP wyznaczony został na działkach należących do Miasta, które nie stanowią terenów zabudowy jednorodzinnej. Teren 3.7ZP został wyznaczony w celu umożliwienia przejścia pieszego i przejazdu rowerem do ciągu spacerowego i rowerowego (rekreacyjnego) wyznaczonego wzdłuż doprowadzalnika (praktycznie na całej jego długości). Warto zaznaczyć, że dodatkowo obszar ten umożliwi również dojazd dla służb miejskich do terenów położonych w głębi doliny Muchawki, a także samego doprowadzalnika. Plan ma na celu umożliwienie zrealizowania ciekawego projektu przestrzeni publicznej, która służyć będzie wszystkim mieszkańcom. W związku z powyższym brak podstaw do zmiany przeznaczenia terenu 3.7ZP i wyznaczenia terenów zieleni w innym miejscu. Po I wyłożeniu przedmiotowego projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi od mieszkańców aby teren ten pozostał. Prezydent Miasta rozpatrzył uwagi pozytywnie.	
6.	04.06 2019r  II wyło- żenie	[...]	1. Brak zgody na ustalenie stawki procentowej do naliczania opłat od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% i prośba o zmianę tej stawki na 5% w związku z budową domów mieszkalnych jednorodzinnych z dwoma lokalami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej na działkach nr geod. 233/2, 233/3, 233/4, 233/7, 233/8, 233/9, 233/10, 233/11, 233/12	Działki nr geod. 233/2, 233/3, 233/4, 233/7, 233/8, 233/9, 233/10, 233/11, 233/12 obr. 90	Działki nr geod. 233/2, 233/3, 233/4, 233/11, 233/12 obr. 90 oraz część działek nr geod. 233/8, 233/9, 233/10 znajdują się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3.8MN. Pozostała część działek nr geod. 233/8, 233/9,	Ad.1 Nie	Ad. 1 Nieuwzględniona. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie stawki opłaty planistycznej na poziomie 30% jest prawidłowe. Stawka ta została ustalona na max możliwym poziomie, ponieważ tereny te są nadal w większości niezabudowane, a nawet częściowo w obecnie obowiązującym planie miejscowym wskazane pod funkcje rolnicze. Przedstawiony projekt planu podnosi znacząco wartość nieruchomości nim objętych. Opłata zostanie naliczona jedynie od różnicy wartości nieruchomości po uchwaleniu planu. Opłata planistyczna w wysokości 30%	Brak aktualnie nr geod. działek 233/11, 233/8, 233/9, 233/10, ponieważ zostały podzielone

			obr. 90.  2.Brak zgody na wyznaczenie na terenach zabudowy jednorodzinnej terenów ZP z miejscami do parkowania, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN.		233/10 oraz działka nr geod. 233/7 obr. 90 leży poza granicami przedmiotowego projektu planu.  Uwaga dot. terenu 3.8MN i terenu 3.7ZP.	Ad.2 Nie w części	odpowiada opłacie ustalonej dla takich terenów w innych obowiązujących miejscowych planach na terenie m. Siedlce.  Ad. 2 Nieuwzględniona w części. Teren funkcjonalny 3.7ZP wyznaczony został na działkach należących do Miasta, które nie stanowią terenów zabudowy jednorodzinnej. Teren 3.7ZP został wyznaczony w celu umożliwienia przejścia pieszego i przejazdu rowerem do ciągu spacerowego i rowerowego (rekreacyjnego) wyznaczonego wzdłuż doprowadzalnika (praktycznie na całej jego długości). Warto zaznaczyć, że dodatkowo obszar ten umożliwi również dojazd dla służb miejskich do terenów położonych w głębi doliny Muchawki, a także samego doprowadzalnika. Plan ma na celu umożliwienie zrealizowania ciekawego projektu przestrzeni publicznej, która służyć będzie wszystkim mieszkańcom. W związku z powyższym brak podstaw do zmiany przeznaczenia terenu 3.7ZP i wyznaczenia terenów zieleni w innym miejscu. Po I wyłożeniu przedmiotowego projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi od mieszkańców aby teren ten pozostał. Prezydent Miasta rozpatrzył uwagi pozytywnie.
7.	04.06 2019r  II wyłożenie	MALBUD Krzysztof Malacki, Siedlce, ul. Sokołowska 35	1. Brak zgody na ustalenie stawki procentowej do naliczania opłat od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% i prośba na zmianę tej stawki na 5%.  2.Brak zgody na wyznaczenie na terenach zabudowy jednorodzinnej terenów ZP z miejscami do parkowania, na tereny zabudowy	Teren planu i teren 3.7 ZP	Teren planu i teren 3.7 ZP	Ad.1 Nie	Ad. 1 Nieuwzględniona. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie stawki opłaty planistycznej na poziomie 30% jest prawidłowe. Stawka ta została ustalona na max możliwym poziomie, ponieważ tereny te są nadal w większości niezabudowane, a nawet częściowo w obecnie obowiązującym planie miejscowym wskazane pod funkcje rolnicze. Przedstawiony projekt planu podnosi znacząco wartość nieruchomości nim objętych. Opłata zostanie naliczona jedynie od różnicy wartości nieruchomości po uchwaleniu planu.

			mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN.			Ad.2 Nie w części	Opłata planistyczna w wysokości 30% odpowiada opłacie ustalonej dla takich terenów w innych obowiązujących miejscowych planach na terenie m. Siedlce.  Ad. 2 Nieuwzględniona w części. Teren funkcjonalny 3.7ZP wyznaczony został na działkach należących do Miasta, które nie stanowią terenów zabudowy jednorodzinnej. Teren 3.7ZP został wyznaczony w celu umożliwienia przejścia pieszego i przejazdu rowerem do ciągu spacerowego i rowerowego (rekreacyjnego) wyznaczonego wzdłuż doprowadzalnika (praktycznie na całej jego długości). Warto zaznaczyć, że dodatkowo obszar ten umożliwi również dojazd dla służb miejskich do terenów położonych w głębi doliny Muchawki, a także samego doprowadzalnika. Plan ma na celu umożliwienie zrealizowania ciekawego projektu przestrzeni publicznej, która służyć będzie wszystkim mieszkańcom. W związku z powyższym brak podstaw do zmiany przeznaczenia terenu 3.7ZP i wyznaczenia terenów zieleni w innym miejscu. Po I wyłożeniu przedmiotowego projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi od mieszkańców aby teren ten pozostał. Prezydent Miasta rozpatrzył uwagi pozytywnie.
8.	05.06 2019r  (data nada- nia 04.06 2019)  II wyło- żenie	[...]	1. Brak zgody na ustalenie stawki procentowej do naliczania opłat od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% i prośba na zmianę tej stawki na 5%.  2.Brak zgody na wyznaczenie na terenach zabudowy jednorodzinnej terenów ZP z miejscami do parkowania, na	Działka nr geod. 233/3 obr. 90 w terenie 3.8MN, teren planu i teren 3.7ZP	Teren planu i teren 3.7 ZP	Ad.1 Nie	Ad. 1 Nieuwzględniona. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie stawki opłaty planistycznej na poziomie 30% jest prawidłowe. Stawka ta została ustalona na max możliwym poziomie, ponieważ tereny te (a nie tylko działka ew. nr 233/3) są nadal w większości niezabudowane, a nawet częściowo w obecnie obowiązującym planie miejscowym wskazane pod funkcje rolnicze. Przedstawiony projekt planu podnosi znacząco wartość nieruchomości nim objętych. Opłata zostanie naliczona jedynie

		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN.			Ad.2 Nie w części	<p>od różnicy wartości nieruchomości po uchwaleniu planu. Opłata planistyczna w wysokości 30% odpowiada opłacie ustalonej dla takich terenów w innych obowiązujących miejscowych planach na terenie m. Siedlce.</p> <p>Ad. 2 Nieuwzględniona w części. Teren funkcjonalny 3.7ZP wyznaczony został na działkach należących do Miasta, które nie stanowią terenów zabudowy jednorodzinnej. Teren 3.7ZP został wyznaczony w celu umożliwienia przejścia pieszego i przejazdu rowerem do ciągu spacerowego i rowerowego (rekreacyjnego) wyznaczonego wzdłuż doprowadzalnika (praktycznie na całej jego długości). Od strony ulicy Wintera wyznaczony został parking, z którego będą mogli korzystać osoby przyjeżdżające z innych rejonów miasta, które chciałyby spacerować na terenach zielonych. Warto zaznaczyć, że dodatkowo obszar ten umożliwi również dojazd dla służb miejskich do terenów położonych w głębi doliny Muchawki, a także samego doprowadzalnika. Plan ma na celu umożliwienie zrealizowania ciekawego projektu przestrzeni publicznej, która służyć będzie wszystkim mieszkańcom.</p> <p>W związku z powyższym brak podstaw do zmiany przeznaczenia terenu 3.7ZP i wyznaczenia terenów zieleni w innym miejscu.</p> <p>Po I wyłożeniu przedmiotowego projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi od mieszkańców aby teren ten pozostał. Prezydent Miasta rozpatrzył uwagi pozytywnie.</p>	
--	--	--	--	--	-------------------	--	--



							<p>zmiany przeznaczenia terenu 3.7ZP i wyznaczenia terenów zieleni w innym miejscu. Po I wyłożeniu przedmiotowego projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi od mieszkańców aby teren ten pozostał. Prezydent Miasta rozpatrzył uwagi pozytywnie.</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--	--

### **Załącznik Nr 3**

do Uchwały Nr LXVIII/646/2023

Rady Miasta Siedlce

z dnia 27 kwietnia 2023 roku

## **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Wintera i Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach – część B1, obszar 3 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta Siedlce oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Podstawą prawną realizacji zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są zapisy:
  - 1) Strategii Rozwoju Siedlec do 2025 roku. (Uchwała Nr XIV/157 Rady Miasta Siedlce z dnia 27 listopada 2015 roku), w której określono następujące cele operacyjne i działania z zakresu infrastruktury technicznej:
    - a) Cel strategiczny 1. Trwały i stabilny rozwój nowoczesnej gospodarki, a w tym:
      - Cel szczegółowy 1.1 Podejmowanie działań służących pozyskiwaniu inwestorów;
      - Cel szczegółowy 1.2 Wspieranie rozwoju lokalnej przedsiębiorczości.
    - b) Cel strategiczny 3. Rozwój infrastruktury technicznej i ograniczenie negatywnego oddziaływania na środowisko, a w tym:
      - Cel szczegółowy 3.2 Rozbudowa i modernizacja systemu dróg lokalnych i subregionalnych;
      - Cel szczegółowy 3.5 Rozbudowa i modernizacja infrastruktury wodno - kanalizacyjnej oraz ciepłowniczej;
      - cel szczegółowy 3.6. Racjonalny i stabilny system zbiórki, odbioru i zagospodarowania odpadów komunalnych;
      - Cel szczegółowy 3.7 Poprawa jakości powietrza.
    - c) Cel strategiczny 4. Dobre warunki i jakość życia dla Siedlczan, a w tym:
      - cel szczegółowy 4.1. Prowadzenie polityki przestrzennej służącej osiągnięciu ładu przestrzennego;
      - Cel szczegółowy 4.4 Zwiększanie poziomu bezpieczeństwa publicznego;
      - Cel szczegółowy 4.5 Rozwój nowoczesnej infrastruktury teleinformatycznej.
  - 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Siedlce (uchwała nr XXXIX/620/2005 Rady Miasta Siedlce z dnia 24 listopada 2005 r. zmieniona Uchwałą Nr XLIV/632/2009 Rady Miasta Siedlce z dnia 10 lipca 2009 r., uchwałą Nr XLVII/671/2009 z dnia 30 października 2009 r., Uchwałą Nr XXVI/509/2012 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 grudnia 2012 r. oraz Uchwałą Nr XXXVI/658/2013 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 listopada 2013 r.), w którym teren objęty planem położony jest na obszarze mieszkaniowo-usługowym. Teren położony jest w granicach obszarów cennych przyrodniczo oraz Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Parametry zabudowy oraz planowany rozwój publicznej sieci drogowej, rzutują na wielkość oraz charakter inwestycji miejskich w infrastrukturę techniczną (sieci wodociągową i kanalizacyjną), modernizację istniejących i realizację nowych dróg.
  - 3) Uchwała Nr X/100/2015 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia „Aktualizacji założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla obszaru miasta Siedlce”.
  - 4) Uchwała Nr XVI/189/2016 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 stycznia 2016r. w sprawie przyjęcia do realizacji „Planu gospodarki niskoemisyjnej dla Miasta Siedlce do 2020 roku.”



- 5) Uchwała nr XLI/464/2017 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 października 2017r. w sprawie przyjęcia do realizacji „Aktualizacji planu gospodarki niskoemisyjnej dla Miasta Siedlce do 2020 roku.
2. Rodzaje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Miasta Siedlce, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:
- a) realizacja inwestycji komunikacyjnych z zakresu budowy nowej drogi publicznej, wyznaczonej w planie i oznaczonej symbolem 3.3 KDD,
  - b) realizacja inwestycji komunikacyjnych z zakresu remontu i modernizacji istniejącej drogi publicznej (terenu w liniach rozgraniczających ulicy) wyznaczonej w planie i oznaczonej symbolem 3.4 KDD,
  - c) realizacja ciągów pieszo-rowerowych 3.11 KP-R i 3.12 KP-R,
  - d) realizacja obiektów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu 3.7 ZP,
  - e) realizacja i modernizacja oświetlenia dróg publicznych wyznaczonych w planie,
  - f) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, a w tym: wodociągów, przewodów i urządzeń kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - g) realizacja innych urządzeń infrastruktury technicznej miasta, służących m.in. utrzymaniu porządku publicznego, rozwoju publicznego dostępu do Internetu, sieci teleinformatycznych, itp.
3. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych Miasta Siedlce, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegać będzie w szczególności w oparciu o:
- a) pełny udział środków budżetowych miasta,
  - b) częściowy udział środków budżetowych miasta wsparty współfinansowaniem ze środków zewnętrznych pochodzących z:
    - dotacji z budżetu Unii Europejskiej,
    - dotacji z samorządu województwa,
    - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    - kredytów i pożyczek bankowych,
    - innych środków zewnętrznych,
  - c) udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.
4. Wysokość wydatków z budżetu miasta w poszczególnych latach będzie ustalana w uchwałach budżetowych.
5. Finansowanie zadań należących do zadań własnych Miasta Siedlce, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegać będzie w oparciu o określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według kryteriów i zasad celowości i oszczędności z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań.
6. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane przez miejskie jednostki organizacyjne, właściwe w sprawach przygotowania i realizacji tych inwestycji takie jak Urząd Miasta Siedlce, Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Siedlcach, PEC Przedsiębiorstwo Energetyczne w Siedlcach Sp. z o.o., Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne Sp. z o.o. w Siedlcach oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące wyżej wymienione zadania, w oparciu o Prawo zamówień publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVIII/646/2023

Rady Miasta Siedlce

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie do uchwały Nr LXVIII/646/2023

Rady Miasta Siedlce

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

**o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Wintera i Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach – część B1 obszar 3.**

Przesłanką zasadności podjęcia przedmiotowej uchwały o uchwaleniu planu miejscowego w rejonie ulic: Okrężnej, Wintera i Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach – część B1 jest ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, w oparciu o nowe wymogi sporządzania planów, określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 164, poz. 1587) obowiązującego w trakcie sporządzania ustaleń projektu planu.

Na początku procedury planistycznej, planem objęto cztery niewielkie obszary zlokalizowane w zachodniej części miasta, położone na południe od ulicy Warszawskiej oraz w rejonie ulicy Garwolińskiej. Od zachodu sąsiadują one z niezabudowanymi terenami doliny rzeki Muchawka i Zalewem Muchawki, natomiast od wschodu z obszarami zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej. Obszar nr 1 usytuowany w rejonie ul. Warszawskiej i ul. Okrężnej, obszar nr 2 usytuowany w rejonie ul. 22 Pułku Piechoty, obszar nr 3 usytuowany w rejonie ul. Romanówka, ul. Wintera, ul. Rytla i ul. Garwolińskiej, obszar nr 4 usytuowany wzdłuż ul. Dzieci Zamojszczyzny.

W trakcie uzyskiwania przewidzianych w/wym ustawą uzgodnień i opinii (dla wszystkich czterech obszarów) nie otrzymano zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne położonych na obszarze nr 2. W związku z tym postanowiono wyłączyć z dalszego procedowania ten obszar, więc Rada Miasta Siedlce podjęła stosowną w tym zakresie uchwałę Nr XLIX/552/2018 z dnia 27 kwietnia 2018 roku zmieniającą uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Wintera i Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach. Następnie projekt planu dla obszarów nr 1, 3 i 4 był dalej procedowany. Wraz z projektem uchwały opracowano prognozę oddziaływania na środowisko.

Opracowany projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i do pozostałych przepisów prawa, został zaopiniowany i uzgodniony przez organy właściwe. Do projektu planu, zgodnie z ustawowym wymogiem, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Projekt planu miejscowego dla obszarów nr 1, 3 i 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wykładany do publicznego wglądu dwukrotnie: pierwsze wyłożenie w dniach 27.07.2018r. do dnia 07.09.2018r., drugie w dniach od 12.04.2019r. do dnia 15.05.2019r. W okresach tych odbyły się dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, tj. podczas pierwszego wyłożenia odbyła się ona w dniu 05.09.2018r., w czasie drugiego wyłożenia – w dniu 07.05.2019r.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowiska dla wyżej wymienionego dokumentu. Zakres oraz stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie jak również z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Siedlcach.

Prezydent Miasta Siedlce rozpatrzył, wniesione przez podmioty zainteresowane, wnioski oraz uwagi do rozwiązań projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, wydając odpowiednio Zarządzenia nr 361/2018 i nr 362/2018 z dnia 17 października 2018r. oraz nr 187/2019 i nr 188/2019 z dnia 17 czerwca 2019r. upublicznione na stronie internetowej Urzędu – [www.siedlce.pl](http://www.siedlce.pl) w biuletynie informacji publicznej.

Plan miejscowy dla obszarów nr 1 i 4 został uchwalony przez Radę Miasta Siedlce w dniu 31 października 2019r. uchwałą nr XIV/171/2019.

Kolejno w następstwie uchwały nr LXVI/640/2023 z dnia 30 marca 2023r., która została podjęta w związku z wnioskiem Komisji Gospodarki Miejskiej o przystąpienie do sporządzenia planu w rejonie ulicy Wintera - części B, w związku z rozpatrzeniem prośby złożonej przez właścicieli działki nr geod. 73/5 obr. 90 położonej przy ul. Wintera dot. podjęcia uchwały, która przeznaczalaby ich działkę pod zabudowę jednorodzinną, obszar nr 3 został podzielony na dwie odrębne części B1 i B2.

Ponadto o takie rozwiązanie monitowali właściciele nieruchomości położonych po zachodniej stronie ulicy Wintera, których aktualnie ich nieruchomości położone są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Muchawki na terenach rolniczych bez prawa zabudowy.

Obszar nr 3 objęty planem w części B1 obejmuje powierzchnię wynoszącą około 5,44 ha. Dla tego obszaru nie nastąpiła konieczność ponowienia czynności proceduralnych.

Stosownie do zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Siedlce, obszar miejscowego planu w granicach części B1 to tereny mieszkaniowo-usługowe, obszary poszerzanych i nowych ulic wymagających wykupu terenu. Ponadto obszar planu objęty jest granicami Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Część obszarów znajduje się w zasięgu obszarów zagrożonych podtopieniami.

Przedmiotowy projekt planu, jako projekt aktu prawa miejscowego, opracowano w celu umożliwienia uporządkowania zagospodarowania terenu, realizacji nowej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, odpowiadającej wskaźnikom zabudowy określonym w Studium. W ustaleniach planu wprowadzono regulacje i zapisy, z których ważniejsze dotyczą rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenia układu komunikacyjnego, zasad kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy z określeniem linii zabudowy, form i powierzchni zabudowy, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło zgodnie z art. 17 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn.zm.). Granice planu określone są na rysunku planu dla obszaru nr 3 w części B1, będącym załącznikiem Nr 1 do uchwały oraz opisane w treści uchwały.

W takim kształcie projekt zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Wintera i Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach – część B1 kieruje się do Rady Miasta Siedlce do uchwalenia.

Lista uwag wniesionych do miejscowego planu obejmująca tylko uwagi do obszaru nr 3 – część B1, nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Siedlce wraz z uzasadnieniem stanowi załącznik Nr 2 do projektu Uchwały.

Uchwalenie planu następuje przy jednoczesnym rozstrzygnięciu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Projekt rozstrzygnięcia stanowi załącznik Nr 3 do projektu uchwały.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Wintera i Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach - część B1 spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Siedlce do uchwalenia.