

# **Uchwała Nr XXXII/422/97**

## **Rady Miasta Siedlce**

### **z dnia 27 lutego 1997 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany uproszczonego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego "Partyzantów-Koszarowa" i miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce.**

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 89, póź.415 zm. Dz.U. z 1996 r. Nr 106, poz.496/ i ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/228/92 Rady Miejskiej w Siedlcach z dnia 25 czerwca 1992 r. /Dz.Urząd.Woj.Siedleckiego Nr 4, póź.85 z późn.zm./ Rada Miasta Siedlce uchwała, co następuje:

#### § 1.

Uchwała się zmianę uproszczonego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego "Partyzantów-Koszarowa" zwanego dalej planem uproszczonym i zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce zwanego dalej planem ogólnym.

1. Zmiana planu uproszczonego i zmiana planu ogólnego nazywana będzie dalej zmianą planów.
2. Granice zmiany planów obejmują obszar zawarty pomiędzy ul.Partyzantów, ul. Zbrój na, ul. Śmiałą, terenami wojskowymi, ul. Koszarową, ul. Artyleryjską i ul. Garwolińską.
3. Integralną częścią planu jest rysunek zmiany planów stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Tereny położone w granicach zmiany planów mogą być przeznaczone pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne.

#### § 2.

Celem zmiany planów i regulacji zawartych w ustaleniach jest:

- 1) kształtowanie ładu przestrzennego wyrażającego się poprzez tworzenie nowej dominującej zabudowy podnoszącej na wyższy poziom walory estetyczne wyglądu miasta i jakość życia mieszkańców,
- 2) umożliwienie działalności różnorodnym podmiotom gospodarczym i różnym użytkownikom zabudowy mieszkaniowej – uwzględniając wspólne i indywidualne interesy działania,
- 3) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z poszanowaniem wymagań środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 4) zagospodarowanie przestrzenne terenu poprzez zastosowanie trybu formalno-prawnego dotyczącego skoncentrowanego budownictwa jednorodzinnego,

#### § 3.

1.Przedmiotem zmiany planów jest:

- a/ uchylenie ustaleń planu uproszczonego,
- b/ uchylenie dotychczasowych ustaleń planu ogólnego,
- c/ wprowadzenie nowych ustaleń zmiany planów,

2.Zakres ustaleń zmiany planów obejmuje:

- 1/ przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2/ linie rozgraniczające ulice, place drogi oraz drogi publiczne,
- 3/ zasady i warunki podziału na działki budowlane,
- 4/ tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,
- 5/ inne warunki i sposoby zagospodarowania przestrzeni umożliwiające osiągnięcie celów wymienionych w § 2.

#### § 4.

Ilećroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Siedlce, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 3) rysunku - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planów opracowany na mapie w skali 1:1000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały,
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar zawarty pomiędzy granicami zmiany planów.
- 5) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną określoną istniejącymi granicami widocznymi na mapie lub liniami podziału wewnętrznego terenu o tym samym sposobie użytkowania.
- 6) usługach bytowych - należy przez to rozumieć działalność w zakresie handlu, gastronomii, usług o charakterze biurowym /np. kancelaria prawnicza, pracownia projektowa/, rzemiosła i.t.p.

#### § 5.

I. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmian planów stanowią obowiązujące ustalenia planu;

- 1) granice opracowania i zmiany planów,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) linie podziału wewnętrznego terenu o tym samym sposobie użytkowania,
- 4) linie zabudowy ściśle określone - obowiązujące dla budynków,
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne - obowiązujące dla budynków,
- 6) linie wymiarowe wraz z oznaczeniem wymiarów,
- 7) obiekty budowlane istniejące i adaptowane,
- 8) obiekty budowlane przeznaczone do rozbiórki /bez prawa modernizacji/ w przypadku przystąpienia do /lub zakończenia/ budowy nowych budynków mieszkalnych,
- 9) budynki mieszkalne projektowane,
- 10) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych o symbolu MN<sub>2</sub>U,
- 11) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN
- 12) tereny zabudowy obiektami usług bytowych o symbolu UB,
- 13) tereny urządzeń elektrotechnicznych /stacja trafo/ o symbolu EE,
- 14) tereny zieleni urządzonej o symbolu ZU,
- 15) ulica zbiorcza tranzytowa o symbolu KUZT 1/2,
- 16) ulica główna obszarowa o symbolu KUGo 1/2,
- 17) ulice lokalne o symbolu KUL,
- 18) ciągi piesze o symbolu KP,
- 19) napowietrzna linia elektrotechniczna SN15KV,
- 20) granica działek do skasowania /linia ciągła jest linią mapy/,
- 21) trasa kanalizacji sanitarnej o symbolu KS,
- 22) trasa kanalizacji deszczowej o symbolu KD,
- 23) trasa przewodów wodociągowych o symbolu W,

- 24) trasa przewodów gazowych o symbolu g,
- 25) trasa linii energetycznych /napowietrznych lub kablowych/,
- 26) przekroje ulic lokalnych o symbolach:
  - a/ 3 i 5 KUL,
  - b/ 1,2 i 4KUL,
- 27/ przekroje ciągów pieszych 1KP i 2KP,
- 28/ fragment rysunku planu ogólnego dot. zmiany, skala 1:5000.

2. Oznaczenie graficzne dotyczące budynków mieszkalnych projektowanych nie mają znaczenia obowiązującego dla ich kształtu. Obrys tych budynków może być projektowany w zależności od funkcji budynku, potrzeb inwestora i przepisów szczególnych,

1/ sposób umieszczenia na rysunku planu tych oznaczeń graficznych ustala zasadę sytuowania budynków na działkach budowlanych to jest jako budynki wolno stojące lub przy granicy działki,

2/ pkt.1 nie stosuje się w §7 pkt.8 i 9,

3. Oznaczenia tras infrastruktury technicznej wymienione w ust.1 pkt.21, 22, 23, 24 i 25 należy interpretować - łącznie z przekrojami ulic wymienionymi w ust.1, pkt.26 - jako zasady ich położenia w liniach rozgraniczających ulic i poza tymi ulicami oraz:

1/ Dopuszczalne są korekty tras w fazie opracowywania projektu budowlanego (dokumentacji technicznej) uzasadnione warunkami technicznymi i ekonomią budowy.

2/ Dopuszczalne jest projektowanie innych tras infrastruktury technicznej /np. sieć telefoniczna/ nie oznaczonych na rysunku planu, jeśli są one niezbędne dla właściwego użytkowania terenu i budynków oraz nie spowoduje to konieczności wywłaszczenia gruntów.

## § 6

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy w szczególności określać według zasad i warunków ustalonych w niniejszej Uchwale a zwłaszcza w § 2, 5, 7, 8 i 9 oraz z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, o których mowa w § 10, 11, i 12.

## § 7

Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku symbolami MN<sub>2</sub>U a w zakresie tego przeznaczenia kwartały 1MN<sub>2</sub>U, 2MN<sub>2</sub>U, 3MN<sub>2</sub>U, 4MN<sub>2</sub>U.

1. Usługi nieuciążliwe, garaże, budynki gospodarcze i inne budynki nie mogą być lokalizowane na tej samej działce w budynkach oddzielonych od budynków oznaczonych na rysunku.
2. Architektura budynku powinna uwzględniać sposób usytuowania budynku na działce, to jest przy skrzyżowaniu ulic albo na zamknięciu perspektywy ulicy lub ciągu pieszego. Powinno się to wyrażać w stosowaniu atrakcyjnych form, detali lub dominant architektonicznych.
3. Wysokość projektowanych budynków - dwie lub trzy kondygnacje. Minimalną wysokość kondygnacji określają przepisy szczególne.
  - 1) dopuszczalne jest zwiększenie minimalnej wysokości kondygnacji o 20%
  - 2) dopuszczalne jest projektowanie podpiwniczenia budynku z tym, że poziom ~0,00 parteru nie powinien być wyżej niż 1,20m powyżej poziomu chodnika ulicy.
4. Forma dachów powinna być dostosowana do istniejących form dachów w obszarze granic opracowania zmiany planów, a w szczególności do otaczającej zabudowy, z tym że:
  - 1) ustala się, że mogą być stosowane dachy dwuspadowe nachyleniu zasadniczych połaci pod kątem od 30° do 45°,

- 2) zakazuje się na przedmiotowym obszarze stosowania dachów jednospadowych i płaskich stropodachów nad całym planem budynku, z wyjątkiem fragmentów (części budynku).
5. Przynajmniej 50% powierzchni działki powinno być czynne biologicznie (trawniki, krzewy, żywopłoty i.t.p.).
  6. Ogrodzenie od strony ulicy powinno być dostosowane do architektury budynku na działce. Maksymalna wysokość ogrodzenia do 1,50 m.
  7. Działki przeznaczone pod budownictwo szeregowe położone w kwartale 2MN<sub>2</sub>U powinny mieć szerokość 6,3 m. Szerokość skrajnych działek dla danego szeregu zabudowy podano na rysunku.
  8. Dopuszczalne są podziały wtórne działek przeznaczonych pod zabudowę budynkami wolno stojącymi przy spełnieniu warunków zabudowy i zagospodarowania działek zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych z tym, że:
    - 1) zakazuje się podziałów wtórnych w przypadku, kiedy nowoprojektowana działka nie przylegałaby bezpośrednio do linii rozgraniczającej ulicy i wymagałoby to zapewnienia dojazdów na całej długości lub szerokości działki położonej pomiędzy projektowaną działką a linią rozgraniczającą ulicy.
  9. Dopuszczalne jest łączenie działek celem realizacji zabudowy (inwestycji) o charakterze np. wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, z tym że liczba lokali mieszkalnych nie może być mniejsza niż w przypadku realizacji ustaleń rysunku przy spełnieniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zawartych w przepisach szczególnych.
  10. Dopuszczalne jest tworzenie pierzei od strony ulicy Partyzantów na zasadzie ciągłości zabudowy, pomiędzy istniejącymi budynkami oznaczonymi do adaptacji z zachowaniem istniejącej linii zabudowy. W takich przypadkach budynki mogą być sytuowane przy granicy. Podobne rozwiązania mogą być zastosowane od strony ulicy o symbolu 1KUL pomiędzy budynkami projektowanymi.

W takim przypadku wskaźnik, o którym mowa w ust.5 może być zmniejszony do 30%.
  11. Dopuszczalne jest zastosowanie sposobu zagospodarowania przestrzennego terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów jako rozwiązanie dopuszczalne pod warunkiem uzgodnienia z właścicielami tych działek które to rozwiązanie obejmuje.
  12. Zakazuje się wykonywania wjazdów na działki od strony ulicy Partyzantów, 7KUGo/2 z wyjątkiem działek, które nie przylegają do innej ulicy oraz które zostały zabudowane przed podjęciem uchwały.

## § 8

Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku symbolami MN<sub>2</sub> a w zakresie tego przeznaczenia kwartały: 5MN<sub>2</sub>, 6MN<sub>2</sub>, 7MN<sub>2</sub>, 8MN<sub>2</sub>. Dopuszczalne jest przeznaczenie części parteru pod usługi nieuciążliwe o powierzchni użytkowej do 50m<sup>2</sup>.

1. Architektura budynków powinna uwzględniać sposób usytuowania budynku na działce, to jest przy skrzyżowaniu ulic albo na zamknięciu perspektywy ulicy lub ciągu pieszego. Powinno się to wyrażać w stosowaniu atrakcyjnych form, detali lub dominant architektonicznych.
2. Wysokość projektowanych budynków - dwie lub trzy kondygnacje. Minimalną wysokość kondygnacji określają przepisy szczególne.
  - 1) Dopuszczalne jest zwiększenie minimalnej wysokości kondygnacji o 20%.
  - 2) W przypadku projektowania pomieszczeń jednoprzestrzennych dopuszczalne jest stosowanie do 20% tolerancji wysokości pomieszczenia w stosunku do łącznej wysokości pomieszczenia odpowiadającej dwóm lub trzem kondygnacjom o minimalnej wysokości.
  - 3) Dopuszczalne jest projektowanie podpiwniczenia budynku z tym, że poziom ~0,00 parteru nie powinien być wyżej niż 1,2 Om powyżej poziomu chodnika ulicy.
3. Forma dachów powinna być kształtowana według ustaleń § 7 ust. 4.

4. Przynajmniej 50% powierzchni działki powinno być czynne biologicznie (trawniki, krzewy, żywopłoty i.t.p.).
5. Ogrodzenia według ustaleń § 7 ust. 6.
6. Można stosować na tych terenach /kwartałach/ ustalenia zawarte w § 7, ust.8 i 9.
7. Działki przeznaczone pod budownictwo szeregowe położone w kwartale 8MN<sub>2</sub> powinny mieć szerokość po 6,0m. Szerokość skrajnych działek dla danego szeregu zabudowy podano na rysunku. W kwartale 6M<sub>2</sub>U - położenie, kształt i wymiary działek przeznaczonych pod budownictwo szeregowe - określa rysunek.
8. Dopuszczalne jest tworzenie pierzei od strony ulic na zasadzie ciągłości zabudowy, pomiędzy istniejącymi lub projektowanymi budynkami. W takich przypadkach budynki mogą być sytuowane przy granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych.
9. Zakazuje się sytuowania na tej samej działce garaży, budynków gospodarczych i innych budynków oddzielonych od budynków oznaczonych na rysunku.

## § 9

Ustala się tereny zabudowy obiektami usług bytowych oznaczone na rysunku symbolem UB z następującymi warunkami:

- 1) Architektura budynków powinna uwzględniać walory ekspozycyjne ustalonych lokalizacji.
- 2) Obrys budynku na rysunku nie ma znaczenia obowiązującego. Kształt budynku powinien być dostosowany do funkcji i formy budynku z uwzględnieniem przepisów szczególnych i linii zabudowy.
- 3) Maksymalna wysokość budynku -dwie kondygnacje z uwzględnieniem zasady interpretacji zawartej w § 8 ust.2 pkt 1 i 2.
- 4) Poziom ~ 0,00 parteru budynku nie może być powyżej 0,50 nad poziomem chodnika ulicy od strony wejścia do budynku.
- 5) Zakazuje się projektowania innych dachów niż czterospadowe z kątem nachylenia połaci do 30 . W przypadku, o którym mowa w §7 ust.11 mogą być stosowane dachy wielopołaciowe.

## § 10.

Ustala się tereny układu komunikacyjnego w obszarze zmiany planów, przeznaczone do realizacji celów publicznych.

1. Obsługę zewnętrzną i powiązanie z ogólnomiejskim układem komunikacyjnym zapewniają:
  - 1) ulica Partyzantów jako ulica główna obszarowa o symbolu 7KUGO 1/2,
  - 2) ulica Artyleryjska jako ulica lokalna o symbolu 30KUL,
  - 3) ulica Zbrojna jako ulica zbiorcza tranzytowa o symbolu 30KUZT 1/2,
2. Obsługę ruchu lokalnego zapewniają:
  - 1) ulice lokalne o symbolach 1KUL, 2KUL, ul. Koszarowa 3KUL, 4KUL, SKUL i ul. Śmiała 6KUL oraz ciągi piesze o symbolu KP.
3. W odniesieniu do ulic wymienionych w ust.1 obowiązują ustalenia planu ogólnego z wyjątkiem ustaleń wynikających z oznaczeń na rysunku niniejszej zmiany planów.
4. W odniesieniu do ulic wymienionych w ust.2 obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1 pkt 2, 4, 5, 6, 17, 18, 26 i 27.

## § 11.

Ustala się tereny przeznaczone do prowadzenia sieci infrastruktury technicznej obsługującej zabudowę w obszarze zmiany planów .

Trasy infrastruktury technicznej określa § 5 ust.1 pkt 6, 21, 22, 23, 24, 25 oraz ust.4.

## § 12.

Ustala się tereny urządzeń elektrotechnicznych (stacja trafo) o symbolu EE.

Stacja TRAFO powinna być zrealizowana w formie budynku zgodnie z przepisami szczególnymi z uwzględnieniem następujących warunków:

- 1) budynek parterowy,
- 2) forma budynku dostosowana do funkcji i otaczającej zabudowy,
- 3) dach czterospadowy o kącie nachylenia połąci od 30 do 35 .

## § 13.

Ustala się tereny zieleni urządzonej o symbolu ZU , które nie mogą być wykorzystane pod usytuowanie projektowanych obiektów budowlanych stałych lub tymczasowych.

## § 14.

- 1) Uchyła się Uchwałę Nr XLVII/431/94 Rady Miejskiej w Siedlcach z dnia 26 stycznia 1994 roku w sprawie uchwalenia uproszczonego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przy ulicach Partyzantów Koszarowa w Siedlcach opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Siedleckiego z 1994r. Nr 2, póź 23.
- 2) Uchwała wymieniona w ust.1 dotyczy planu uproszczonego, o którym mowa w §1.

## § 15.

- 1) Uchyła się w granicach obszaru zmiany planów następujące lenia tekstu i rysunku planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Siedlcach Nr XXIX/228/92 z dnia 25 czerwca 1992r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce wykonanego na okres perspektywiczny, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Siedleckiego z 1992 r. nr 4 póź.85:

- 1) obszar strefy mieszkaniowo-usługowej o symbolu IIM –U o zabudowie intensywnej obejmujący zabudowę wielorodzinną, intensywną, wysokość zabudowy powyżej 4 kondygnacji, zabudowie intensywnej, obejmujący zabudowę wielorodzinną intensywną, wysokość zabudowy powyżej 4 kondygnacji.
- 2) strefa obszarów urbanizacji kontrolowanej, na których działalność realizacyjną warunkuje się wyprzedzającym sporządzeniem planów szczegółowych lub innych opracowań uszczegółwiających plan ogólny, które w świetle przepisów prawa stanowić mogą podstawę do prowadzenia kompleksowej gospodarki przestrzenno-realizacyjnej. Do momentu uchwalenia odpowiednich planów dopuszcza się realizację ok.20% zabudowy w ramach indywidualnych przedsięwzięć wzdłuż ciągów komunikacyjnych, po spełnieniu warunków technicznych zagospodarowania działki. Wszystkie wydawane decyzje lokalizacyjne oraz opracowania projektowe i planistyczne wymagają uzgodnień z Architektem Miejskim w oparciu o wytyczne urbanistyczne.

2. Zmienia się następujące ustalenia planu ogólnego:

- 1) ustalenia szczegółowe dla ulic (dróg) układu podstawowego w zakresie określonym w § 10 ust.3,
- 2) opis ustalenia graficznego dotyczącego pierzei ulic wskazanych do objęcia szczególnym nadzorem architektonicznym otrzymuje na odcinku ulicy Partyzantów treść: pierzeja ulicy wskazana do objęcia szczególnym nadzorem architektonicznym, co oznacza, że:
  - a) propozycja zabudowy i zagospodarowania terenu zawarta we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będzie rozpatrywana w odniesieniu do art.4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (Dz.U. w nr 89 póź.414 z

pożn.zm.) lub w przypadku zmiany prawa budowlanego w odniesieniu do artykułu o podobnym wymaganiu.

- b) przed wydaniem pozwolenia na budowę właściwy organ nadzoru budowlanego zasięga opinii Architekta Miejskiego.
- c) położenie linii rozgraniczającej obszary , tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określonej zgodnie z rysunkiem zmiany planu ogólnego. 3. Uchwała wymieniona w ust.1 dotyczy planu ogólnego , o którym mowa w § 1.

§ 16.

Ustala się jednorazową opłatę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%, o której mowa w art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Siedlce.

§ 18.

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

**Przewodniczący  
Rady Miasta**

**dr Mirosław Symanowicz**