

**UCHWAŁA NR XIV/171/2019  
RADY MIASTA SIEDLCE**

z dnia 31 października 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 i 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 roku zmieniającą uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Wintera i Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach, Rada Miasta Siedlce oraz uchwałą Nr XIII/146/2019 Rady Miasta Siedlce z dnia 26 września 2019 r. zmieniającą uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężna, Wintera i Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach, po stwierdzeniu braku naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Siedlce, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/620/2005 Rady Miasta Siedlce z dnia 24 listopada 2005 r., zmienionego Uchwałą Nr XLIV/632/2009 Rady Miasta Siedlce z dnia 10 lipca 2009 r. zmienionego Uchwałą Nr XLVII/671/2009 Rady Miasta Siedlce z dnia 30 października 2009 r., zmienionego Uchwałą Nr XXVI/509/2012 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 grudnia 2012 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVI/658/2013 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 listopada 2013 r., 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 – Część A, 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 dwa obszary usytuowane w zachodniej części miasta Siedlce:

- 1) obszar 1 o powierzchni 16,10 ha, usytuowany w rejonie ul. Warszawskiej i ul. Okrężnej;
- 2) obszar 4 o powierzchni 6,84 ha, usytuowany w rejonie ul. Dzieci Zamojszczyzny.

3. Granice planu zawiera rysunek sporządzony w skali 1:1000, składający się z następujących obszarów:

- 1) obszar 1, o którym mowa w ust. 2 pkt 1;
- 2) obszar 4, o którym mowa w ust. 2 pkt 2.

4. Integralne części niniejszej uchwały stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, składający się z obszarów: 1 i 4, 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.

5. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) 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;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony 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) 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;
- 9) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 10) granic terenów służących organizacji imprez masowych;

- 11) 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;
- 12) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 13) gabarytów obiektów małej architektury.

§ 2. Ilekroć 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 połaci nie przekraczającym 10 stopni;
- 2) **działce** - należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć front działki, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2006 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się realizację określonych w ustaleniach planu budynków;
- 5) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć 2 obszary zawarte w granicach przedstawionych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały;
- 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.);
- 15) **wysokości obiektów budowlanych nie będących budynkami** – należy przez to rozumieć pionowy wymiar obiektu liczony od najniższego poziomu terenu przylegającego do obiektu, do najwyższego punktu obiektu budowlanego.

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

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

- 4) oznaczenia cyfrowo-literowe rodzajów przeznaczenia terenu;
- 5) strefa lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) droga rowerowa;
- 7) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 8) strefa ochrony stanowiska archeologicznego;
- 9) granica obszarów cennych przyrodniczo;
- 10) granica strefy ochrony ekologicznej;
- 11) 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 i różnych zasadach zagospodarowania, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) dla poszczególnych terenów - dopuszczalne przeznaczenie oraz warunki jego dopuszczenia;
- 3) dla poszczególnych terenów - w sytuacjach uzasadnionych istniejącymi lub przewidywanymi ograniczeniami lub utrudnieniami - określa się lokalne wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania terenu oraz wyznacza się na rysunku planu zasięgi terenowe ich obowiązywania.

2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN(U)**;
- 3) teren usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/UC**;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 5) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP-R**;
- 6) tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku planu symbolem **IW**;
- 7) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT**;
- 8) tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej z dopuszczeniem urządzeń sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP(US)**;
- 9) teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej z dopuszczeniem turystyki i rekreacji, oznaczony symbolem **ZP(UT)**;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 11) tereny dróg publicznych:
  - a) ulice lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
  - b) 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 **KDL**, **KDD**, dróg wewnętrznych **KDW** i ciągów pieszo-rowerowych **KP-R**,
  - b) wyznacza się tereny przeznaczone dla rozwoju zabudowy, oznaczone symbolami: **MN**, **MN(U)**, **U/UC**,
  - c) wyznacza się tereny o dominującej funkcji przyrodniczej, w tym: tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej **ZP(US)**, **ZP(UT)** oraz tereny lasów **ZL**,

- d) wyznacza się tereny związane z obsługą techniczną miasta, oznaczone symbolami: IW i IT;
- 2) ustala się zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych - zgodnie z ustaleniami § 8;
  - 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1;
  - 4) ustala się zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. od 3 do 8;
  - 5) ustala się zasady sytuowania obiektów małej architektury – zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 1;
  - 6) ustala się zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2;
  - 7) ustala się zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3;
  - 8) ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

#### § 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) nakazuje się zachowanie i ochronę wód powierzchniowych - Zalewu Muchawka, wskazanego na rysunku planu, polegające na:
  - a) zakazie zabudowy, za wyjątkiem urządzeń rekreacji nadwodnej wynikających z ustaleń szczegółowych,
  - b) zakazie realizacji małej architektury,
  - c) zakazie osuszania zbiornika wodnego,
  - d) zakazie zmian linii brzegowej,
  - e) zakazie niszczenia roślinności przybrzeżnej;
- 3) w zasięgu granic terenów cennych przyrodniczo, oznaczonych symbolem OCP, ustala się:
  - a) zakaz realizacji zabudowy, za wyjątkiem urządzeń rekreacji i turystyki, o których mowa w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
  - b) rozwój funkcji przyrodniczych,
  - c) utrzymanie dotychczasowego użytkowania gruntów jako użytków zielonych,
  - d) zakaz usuwania zadrzewień śródpolnych, nadwodnych oraz zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem działań związanych z ochroną przyrody,
  - e) obowiązek uwzględnienia korytarzy migracji zwierząt w przypadku realizacji inwestycji liniowych,
  - f) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody,
  - g) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem działań związanych z ochroną przyrody;
- 4) w zasięgu granic strefy ochrony ekologicznej, oznaczonych symbolem OEko, ustala się:
  - a) zachowanie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
  - b) zakaz prowadzenia robót mogących spowodować obniżenie poziomu wód gruntowych,
  - c) obowiązek objęcia terenu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków do układu miejskiego;
- 5) 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;
- 6) dla terenów lasów ZL obowiązują zasady ochrony zawarte w obowiązujących przepisach prawa;

7) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 223 – Zbiornika międzymorenowego rzeki górny Liwiec – obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, określone w przepisach odrębnych;

8) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

a) obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN(U), jako: „terenów zabudowy mieszkaniowej” w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa,

b) obowiązek traktowania terenów zieleni urządzonej ogólnodostępnej z dopuszczeniem urządzeń sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP(US) oraz terenu zieleni urządzonej ogólnodostępnej z dopuszczeniem turystyki i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP(UT) jako: „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa;

9) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem stosuje się obowiązujące przepisy prawa;

10) zakazuje się lokalizowania zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;

11) zakazuje się lokalizowania zakładów zaliczonych do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;

12) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 5.

§ 7. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu:

1) stanowiska nr AZP 58-78/27, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków (karta nr 414/1786),

2) stanowiska nr AZP 58-78/28 wraz ze strefą jego ochrony, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków (karta nr 415/1786),

3) stanowiska nr AZP 58-78/29, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków (karta nr 416/1786),

4) stanowiska nr AZP 58-78/52, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków (karta nr 422/1786),

5) stanowiska nr AZP 58-78/53, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków (karta nr 423/1786).

§ 8. 1. Ustala się, że na obszarze objętym planem terenami publicznie dostępnymi są: tereny dróg publicznych: KDL i KDD, teren drogi wewnętrznej KDW, tereny ciągów pieszo-rowerowych KP-R oraz tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej z dopuszczeniem urządzeń sportu i rekreacji ZP(US), teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej z dopuszczeniem turystyki i rekreacji ZP(UT).

2. Ustala się następujące zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych:

1) ustala się zasady sytuowania obiektów małej architektury – zgodnie z § 11 ust. 1;

2) ustala się zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z § 11 ust. 2;

3) ustala się zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z § 11 ust. 3.

3. Nakazuje się dostosowanie terenów publicznie dostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

1) obniżenie poziomu krawężnika jezdni w rejonach przejść dla pieszych na długości nie mniejszej niż 1,5 m w celu umożliwienia zjazdu i wjazdu osobie poruszającej się na wózku;

2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni anty-poślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;

3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;

4) wyposażenie przejść z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;

5) lokalizowanie obiektów małej architektury oraz znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;

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

**§ 9. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 2,2 do 15 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 § 10 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 § 10 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 parkingowe / 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla biur – minimum 25 miejsc parkingowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla usług gastronomii – minimum 35 miejsc parkingowych / 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) dla obiektów i lokali handlowych – minimum 30 miejsc parkingowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 70 m<sup>2</sup> - minimum 2 miejsca parkingowe / 1 lokal;
- 5) dla innych usług – minimum 25 miejsc parkingowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) dla hoteli – minimum 20 miejsc parkingowych / 100 łóżek i 1 miejsce postojowe 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 parkingowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników określonych w ust. 3.

7. Ustala się następujący sposób realizacji miejsc parkingowych:

- 1) na terenach ZP(US) i ZP(UT) ustala się realizację miejsc parkingowych w formie parkingów terenowych o nawierzchni przepuszczalnej;
- 2) ustala się realizację miejsc parkingowych w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, w tym: w formie parkingów podziemnych;
- 3) na terenach MN, MN(U) dopuszcza się realizację garaży w formie:
  - a) budynków garażowych, posiadających nie więcej niż 2 miejsca parkingowe,
  - b) wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca parkingowego, bez ścian osłonowych, przeznaczonych dla nie więcej niż 2 miejsc parkingowych.

8. Na terenie U/UC ustala się nakaz kompensacji miejsc postojowych w ramach działki budowlanej, polegający na obowiązku odtworzenia likwidowanych miejsc postojowych w liczbie przynajmniej równej miejscom postojowym likwidowanym, plus nowe miejsca postojowe w liczbie wynikającej z ustaleń ust. 3, w zależności od funkcji obiektów.

9. Na terenach KP-R i ZP(US) obowiązuje zakaz realizacji miejsc parkingowych, za wyjątkiem stref lokalizacji miejsc postojowych oznaczonych na rysunku planu na terenie ZP(US).

§ 10. 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) 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 wykaczać poza istniejący obrys budynku,
- 3) dopuszcza się remonty i przebudowy zabudowy istniejącej, usytuowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 4) zabudowę należy sytuować w taki sposób, aby przynajmniej dwie ściany zewnętrzne budynku były równoległe lub prostopadłe przynajmniej do jednej z granic działki budowlanej;
- 5) na terenach MN 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, przy czym stosowanie przeszklonych ścian kurtynowych na całej elewacji dopuszcza się jedynie na terenie U/UC, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) nakaz stosowania na terenie U/UC od strony terenu 1.2ZP(UT) i 1.3ZP(US), ścian zielonych, tak zwanych „ogrodów wertykalnych” – tzn. systemu fasadowego, wykorzystującego specjalny system zawiesznień i nawadniania, umożliwiającego wegetację naturalnej roślinności;
- 4) zakaz stosowania okładzin z blachy, za wyjątkiem terenu U/UC;
- 5) zakaz stosowania okładzin PCV;
- 6) 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;
- 7) okładziny drewniane, kamienne i klinkierowych należy stosować jedynie w kolorach dla nich naturalnych;
- 8) w przypadku wykonania elewacji w tynku, nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych obiektów w ramach jednej działki budowlanej;
- 9) 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 połąci w zakresie: od 30 do 40 stopni,
  - b) dla obiektów na terenie U/UC - stosowanie dachów płaskich,



c) dla innych rodzajów budynków, niż określono w pkt 2 lit. a i b - 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) dopuszczenie stosowania naturalnych kolorów metalicznych dachów na terenie U/UC;

c) ustala się stosowanie jako pokryć dachowych dachówki ceramicznej, blachodachówki lub gontów bitumicznych oraz blachy płaskiej kładzonej na rąbek stojący, w systemie łusek lub listew zatraskowych,

d) ustala się stosowanie jednolitych materiałów i kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich nowoprojektowanych budynków w obrębie jednej działki budowlanej.

**§ 11. 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(US), ZP(UT), KDW 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 terenach MN(U) o maksymalnej wysokości 4,0 m i powierzchni reklamowej nie przekraczającej 6 m<sup>2</sup>;

c) pylonów reklamowych na terenie U/UC o maksymalnej wysokości 10,0 m i powierzchni reklamowej nie przekraczającej 10 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, balustradach balkonów i tarasów,

e) na dachach, za wyjątkiem obiektów na terenie U/UC;

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 na terenach MN i MN(U), 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 elewacjach budynków na terenie U/UC, pod warunkiem dostosowania formy i kolorystyki do kompozycji architektonicznej całej ściany i nie przekraczania wysokości 2,0 m,

c) 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) i ZP(UT):

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 1.2 ZP(UT), 4.1MN, 4.3MN, 4.4MN, 4.7MN nakazuje się realizację ogrodzeń bez cokołu, w celu umożliwienia migracji drobnych przedstawicieli fauny;

2) na terenie U/UC:

a) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń: 2,2 m nad poziom terenu, z cokołem o maksymalnej wysokości: 40 cm,

b) ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w minimum 70%,

c) ustala się realizację ogrodzeń metalowych, z wykluczeniem stosowania siatki ogrodzeniowej;

3) na terenach IT i IW ustala się realizację ogrodzeń zapewniających właściwe funkcjonowanie i bezpieczeństwo urządzeń infrastruktury technicznej;

4) ustala się zakaz grodzienia i przegradzania:

a) terenów KDL, KDD, KDW i KP-R,

b) terenów ZL,

c) terenów ZP(US) 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 placów zabaw o wysokości maksymalnej 1,25 m, ażurowych w minimum 60%, wykonanych z metalu lub drewna lub paneli wypełnionych siatką,
- ogrodzeń boisk sportowych, o wysokości maksymalnej 4 m, wykonanych z siatki ogrodzeniowej, polipropylenowej lub polietylenowej oraz piłkochwyłów o wysokości maksymalnej 6,5 m, wykonanych z siatki polipropylenowej lub polietylenowej,
- ogrodzeń wybiegów dla psów o wysokości maksymalnej 2,0 m, ażurowych w minimum 60%, wykonanych z metalu lub drewna lub paneli wypełnionych siatką,
- ogrodzeń urządzeń technicznych;

5) ustala się zakaz przegradzania terenu ZP(UT), z wyjątkiem dopuszczenia ogrodzenia campingu;

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

#### § 12. 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 drogi wewnętrzne pod następującymi warunkami:
  - a) minimalna szerokość drogi: 6 m,
  - b) w przypadku realizacji drogi wewnętrznej 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.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do terenu ZL.

§ 13. 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.

#### § 14. 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;
- 5) w zasięgu strefy ograniczeń w zagospodarowaniu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, wyznaczonej w odległości 19 m od osi linii w każdą stronę obowiązuje:
  - a) zakaz wznoszenia budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, za wyjątkiem lokalizacji, w których udokumentowane pomiary terenowe promieniowania elektromagnetycznego wykazują brak przekroczeń poziomów dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych,

- b) zakaz wznoszenia budynków o wysokości zagrażającej zbliżeniem elementów budynku do przewodów linii na odległość mniejszą niż dopuszczają obowiązujące przepisy,
  - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
  - d) nakaz podcinania gałęzi istniejących drzew i krzewów zagrażających bezpieczeństwu linii;
- 6) w zakresie odległości budynków od granicy lasów obowiązują przepisy odrębne;
- 7) ochronie podlegają oznaczone na rysunku planu ujęcia wody na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa, ze strefami ochronnymi.

§ 15. 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 ustępie 1, ustala się warunki zagospodarowania terenów dróg publicznych - zgodnie z ustaleniami § 26, § 27, § 33.

3. Dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających ulic lokalnych KDL, dojazdowych KDD i dróg wewnętrznych KDW pod warunkiem zapewnienia wymaganych warunków dla ruchu pieszego i kołowego.

4. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się, jako zasadę, przebieg drogi rowerowej:

- 1) w liniach rozgraniczających drogi 1.1KDL – na odcinku w ciągu ul. Plażowej;
- 2) na terenie 1.2ZP(UT) i 1.3ZP(US), wokół Zalewu Muchawka.

5. Dopuszcza się realizację dróg rowerowych w innych lokalizacjach niż wymieniono w ust 4.

6. Dopuszcza się drogi wewnętrzne pod następującymi warunkami:

- 1) minimalna szerokość drogi: 6 m;
- 2) w przypadku realizacji drogi wewnętrznej 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.

§ 16. 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 stanowiące względem poszczególnych sieci,
- c) ustala się zasadę realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic, 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) ustala się zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na gruntach leśnych,
- f) 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,
- g) 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 w ulicach: Okrężnej, 22 Pułku Piechoty (poza granicami planu), Dzieci Zamojszczyzny,
  - 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 ppkt 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 ulicach: Okrężnej, Dzieci Zamojszczyzny oraz poza granicami planu w ulicach: Warszawskiej, Mazowieckiej;
  - 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-rozdziałczą średniego napięcia 15 kV ze stacji 110/15 kV "Myśliwska", zlokalizowanej poza granicami planu,
  - c) dopuszcza się przebudowę, modernizację i rozbiórkę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej 110kV, w tym: ich przebudowę na linie kablowe, o ile nie będzie to kolidowało z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz z obowiązującymi przepisami prawa,
  - d) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako kablowych w ziemi lub napowietrznych,
  - e) ustala się realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV jako słupowych, wewnętrznych wolnostojących lub wbudowanych,
  - f) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, realizowanych w mikroinstalacji, w zakresie określonym w przepisach OZE, w tym w oparciu o urządzenia fotowoltaiczne,
  - g) 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) dla terenów nie wymienionych w ppkt a - 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) oraz gruntami leśnymi;
- 9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się zasady postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.

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

- 1) dla terenów: MN, MN(U), U/UC - 30%;
- 2) dla terenów: KDL, KDD, KDW, KP-R, IW, IT - 1%;
- 3) dla terenów: ZP(US), ZP(UT), ZL - 1%.

§ 18. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu U/UC stanowią granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy.

§ 19. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów KDL, KDD, KP-R, IW i IT stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 20. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów ZP(US) i ZP(UT) stanowią granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów – obszar 1**

§ 21. Dla terenu usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, oznaczonego symbolem 1.1U/UC ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) drogi wewnętrzne i parkingi,
  - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalnie: 0,8
    - maksymalnie: 1,2,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
  - e) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 74 m,

- f) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1;
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 1,
  - h) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
  - i) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3,
  - j) sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2,
  - k) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3;
- 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 5;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12:
- a) minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 50 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2: 5000 m<sup>2</sup>;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 14, w tym:
- a) w zasięgu granic obszaru zagrożonego podtopieniami – zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 4;
- 8) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 9) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi 1.2KDD,
  - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. od 3 do 8,
  - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 16;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

**§ 22.** Dla terenu zieleni urządzonej ogólnodostępnej z dopuszczeniem turystyki i rekreacji, oznaczonego symbolem **1.2ZP(UT)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzone ogólnodostępna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) camping z obiektami: technicznymi i sanitarnymi oraz pomieszczeniem ochrony,
  - b) terenowe budowle sportu, jak: boiska sportowe, siłownie terenowe,
  - c) obiekty towarzyszące urządzeniom sportu i rekreacji, jak: przebieralnie, obiekty sanitarne, magazyn sprzętu sportowo-rekreacyjnego,
  - d) urządzenia rekreacji, jak: place zabaw,
  - e) obiekty małej architektury ogrodowej, jak: wodotryski, pergole, donice, ławki, siedziska,
  - f) urządzenia rekreacji nadwodnej takie jak: mostki i kładki,
  - g) drogi wewnętrzne i parkingi – poza terenem cennym przyrodniczo, oznaczonym symbolem OCP,
  - h) ciągi piesze i drogi rowerowe,
  - i) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalnie: 0,00001,
  - maksymalnie: 0,2,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie do 7 m,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 1,
  - f) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
  - g) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3,
  - h) parkingi – nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnej,
  - i) sytuowanie obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 1,
  - j) sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2,
  - k) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3,;
  - l) drogi rowerowe – zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 4 pkt 2;
  - 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym:
    - a) ochrona wód powierzchniowych – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2,
    - b) w zasięgu granic terenów cennych przyrodniczo – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3,
    - c) w zasięgu granic strefy ochrony ekologicznej – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 4,
    - d) w zasięgu granic Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 5;
  - 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 8;
  - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12:
    - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
  - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 14;
  - 9) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
  - 10) zasady obsługi terenu:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi 1.2KDD oraz ulicy Warszawskiej poza granicami planu,
    - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7,
    - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 16;
  - 11) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.
- § 23.** Dla terenu zieleni urządzonej ogólnodostępnej z dopuszczeniem urządzeń sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **1.3ZP(US)** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona ogólnodostępna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) terenowe budowle sportu, jak: boiska sportowe, siłownie terenowe,
    - b) obiekty towarzyszące urządzeniom sportu i rekreacji, jak: baseny, przebieralnie, obiekty sanitarne, magazyn sprzętu sportowo-rekreacyjnego, obiekty na potrzeby WOPR,
    - c) istniejące obiekty sanitarne i małej architektury z dopuszczeniem ich remontów i przebudowy,
    - d) urządzenia rekreacji, jak: place zabaw, trampoliny,
    - e) obiekty towarzyszące urządzeniom rekreacji nadwodnej, jak: mostki, kładki,



- f) obiekty gastronomii,
  - g) obiekty małej architektury ogrodowej, jak: wodotryski, pergole, donice, ławki, siedziska,
  - h) ciągi piesze i drogi rowerowe,
  - i) drogi wewnętrzne,
  - j) parkingi - jedynie w zasięgu strefy lokalizacji miejsc postojowych,
  - k) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalnie: 0,00001,
    - maksymalnie: 0,3,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie do 4,5 m,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 1,
  - f) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
  - g) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3,
  - h) drogi rowerowe – zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 4 pkt 2
  - i) w zasięgu strefy lokalizacji miejsc postojowych wyznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się realizację parkingu terenowego z nakazem stosowania nawierzchni przepuszczalnej,
  - j) sytuowanie obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 1,
  - k) sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2,
  - l) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym:
- a) ochrona wód powierzchniowych – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2,
  - b) w zasięgu granic strefy ochrony ekologicznej – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 4,
  - c) w zasięgu granic Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) ochrona stanowisk archeologicznych: nr AZP 58-78/52 i nr AZP 58-78/53 – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 8;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12:
- a) minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 50 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2: 750 m<sup>2</sup>;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 10) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg: 1.1KDL i 1.2 KDD oraz z ul. Mazowieckiej – poza granicami planu,
  - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3, 4, 7, 9,
  - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 16;

11) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 24. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego symbolem 1.4MN(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) 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, bliźniaczy lub szeregowy 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: 60%,

f) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecia kondygnacja jedynie jako poddasze użytkowe,

g) 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;

h) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1;

i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 1,

j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,

k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3,

l) sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2,

m) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12:

a) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2: 500 m<sup>2</sup>;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 14;

8) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

9) zasady obsługi terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi 1.1KDL,
- b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. od 3 do 7,
- c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 16;

10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 25. Dla terenów lasów, oznaczonych symbolami **1.5 ZL** i **1.6 ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: lasy;

2) warunki zagospodarowania terenu – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) ochrona stanowiska archeologicznego nr AZP 58-78/53 – zgodnie z ustaleniami § 7;

4) zasady obsługi terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z ul. Mazowieckiej – poza granicami planu, w tym: poprzez teren 1.3ZP(US),
- b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych,
- c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 16;

5) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

6) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 26. Dla terenu drogi publicznej – ulicy lokalnej, oznaczonej symbolem **1.1KDL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 14,5 do 25 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) liczba jezdni: 1,
- c) droga rowerowa na odcinku w ciągu ul. Plażowej,
- d) chodniki piesze,
- e) parkowanie - zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3,
- f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
- g) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ulice poza granicami planu: Plażową i Mazowiecką;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;

5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 8;

6) zasady sytuowania obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 1,

7) zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2,

8) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3;

9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12;

10) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

11) zasady obsługi terenu: infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 16;

12) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 27. Dla terenu drogi publicznej – ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem: **1.2KDD** 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 pasa drogowego w granicach planu zmienna: od 12 do 20 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) liczba jezdni: 1,
  - c) chodniki piesze,
  - d) parkowanie - zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3,
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 1%,
  - f) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ul. Warszawską, poza granicami planu;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym:
  - a) w zasięgu granic strefy ochrony ekologicznej – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 4,
  - b) w zasięgu granic Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 5;
- 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 8;
- 6) zasady sytuowania obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 1,
- 7) zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2,
- 8) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3;
- 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 10) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 11) zasady obsługi terenu: infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 16;
- 12) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenów – obszar 4**

§ 28. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 4.1MN, 4.3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) drogi wewnętrzne i parkingi,
  - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o której mowa w pkt 1: budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub bliźniaczy, z maksymalnie jednym lokalem użytkowym, dopuszczonym na podstawie przepisów odrębnych i funkcji związanej służącej zaspokojeniu potrzeb ludności – w tym z zakresu handlu detalicznego, gastronomii lub zdrowia, z wykluczeniem dyskotek i klubów nocnych,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalnie: 0,2,
    - maksymalnie: 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 § 10 ust. 1;
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 1,
- i) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
- j) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3,
- k) sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2,
- l) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3;
- 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 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) dla terenu 4.3MN ochrona stanowisk archeologicznych: nr AZP 58-78/27, nr AZP 58-78/28 i nr AZP 58-78/29 – zgodnie z ustaleniami § 7
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2: 1000 m<sup>2</sup>,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 14, w tym:
  - a) na terenach 4.1MN, 4.3MN w zasięgu granic obszaru zagrożonego podtopieniami – zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 4,
  - b) na terenie 4.1MN w zasięgu strefy ograniczeń w zagospodarowaniu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV – zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 5;
- 9) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 10) zasady obsługi terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna:
    - dla terenu 4.1MN z ul. Dzieci Zamojszczyzny poprzez teren poza granicami planu,
    - dla terenu 4.3MN z przyległej drogi KDL i drogi wewnętrznej KDW,
  - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. od 3 do 7,
  - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 16;
- 11) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.  
§ 29. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem **4.6KDW** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) parkingi ogólnodostępne;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz sytuowania budynków i tymczasowych obiektów budowlanych,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 14,9 do 15,1 m – zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%,

- d) sytuowanie obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 1,
- e) sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2,
- f) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3;
- 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 5;
- 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 8;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 7) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 8) zasady obsługi terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi KDL,
  - b) parkowanie - zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3,
  - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

**§ 30.** Dla terenów obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczonych symbolami: **4.2 IW** i **4.5 IW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem wody, ujęcia wody;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalnie: 0,0005,
    - maksymalnie: 0,4,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie do 5 m, do 1 kondygnacji nadziemnej;
  - e) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 15 m,
  - f) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1;
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 1,
  - h) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
  - i) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3,
  - j) sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2,
  - k) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3;
- 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 5;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 14, w tym:
  - a) ochrona ujęć wody – zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 7;

7) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

8) zasady obsługi terenu:

a) obsługa komunikacyjna:

- dla terenu 4.2 IW z ul. Dzieci Zamojszczyzny poprzez teren poza granicami planu,
- dla terenu 4.5 IW z przyległej drogi KDL,

b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych,

c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 16;

9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

**§ 31.** Dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem **4.4 IT** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalnie: 0,0005,
- maksymalnie: 0,4,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

d) wysokość zabudowy: maksymalnie do 5 m, do 1 kondygnacji nadziemnej;

e) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 15 m,

f) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1;

g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 1,

h) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,

i) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3,

j) sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2,

k) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3;

3) 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 5;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12:

5) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

6) zasady obsługi terenu:

a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi KDL,

b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych,

c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 16;

7) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

**§ 32.** Dla terenu ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem: **4.7KP-R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) publicznie dostępny ciąg pieszy,
- b) droga rowerowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz sytuowania budynków i tymczasowych obiektów budowlanych,
    - b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych,
    - c) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna: od 1,8 do 3,8 m – zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
  - 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 5;
  - 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 8;
  - 6) zasady sytuowania obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 1,
  - 7) zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2,
  - 8) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3;
  - 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12;
  - 10) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
  - 11) zasady obsługi terenu:
    - a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi KDL,
    - b) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 16;
  - 12) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.
- § 33. Dla terenu drogi publicznej – ulicy lokalnej, oznaczonej symbolem **4.1KDL** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 16,2 do 20,2 m, z lokalnym poszerzeniem – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) liczba jezdni: 1,
    - c) chodniki piesze,
    - d) parkowanie - zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3,
    - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
    - f) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez odcinek ul. Dzieci Zamojszczyzny położony poza granicami planu;
  - 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 5;
  - 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 8;
  - 6) zasady sytuowania obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 1,
  - 7) zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2,
  - 8) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3;
  - 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12;
  - 10) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;



11) zasady obsługi terenu: infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 16;

12) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

**Rozdział 5.**  
**Przepisy końcowe**

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

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

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

Przewodniczący Rady Miasta

**Henryk Niedziółka**

