projekt planu miejscowego
z dnia 17.04.2026 r.
wersja 3

Prezydent Miasta Siedlce

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Piaski Starowiejskie i Miodowej

Projekt tekstu planu

BAAU Architektura Urbanistyka Sp. z o.o.
kwiecień 2026 r.

BAAU Architektura Urbanistyka Sp. z o.o.
ul. Sękocińska 11A/20
02 – 313 Warszawa

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Bartosz Rosłan – główny projektant

mgr inż. Julia Herbich

Uchwała Nr . . . . . .
Rady Miasta Siedlce

z dnia . . . . . .

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Piaski Starowiejskie i Miodowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025r. poz. 527 i 680, z 2026 r. poz. 24) oraz art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024r. poz. 1824 oraz z 2025r. poz. 527, 1543 i 1668), w związku z Uchwałą Nr XIX/191/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Piaski Starowiejskie i Miodowej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce, uchwalonego Uchwałą Nr XV/146/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 marca 2025 r., uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Piaski Starowiejskie i Miodowej, 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Granice obszaru planu przedstawione są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralne części niniejszej uchwały stanowią załączniki:
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
   3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.
4. W planie określa się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
   4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie

czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. W planie nie określa się:
1) zasad kształtowania krajobrazu;
2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
4) maksymalnej intensywności zabudowy;
5) maksymalnej liczby miejsc do parkowania.

§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 nieprzekraczającym 10 stopni;
2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować nowych budynków bądź rozbudowywać istniejących budynków, z wyjątkiem części podziemnych budynku i elementów architektonicznych, takich jak: balkony, logie, werandy, daszki nad wejściem, okapy i inne nadwieszenia wysunięte nie więcej niż 1,5 m poza obrys budynku oraz inne detale architektoniczne, z zastrzeżeniem wyjątków, o których mowa w §9 ust. 1 pkt 3, 4, 7;
4) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą obowiązujące miejsce usytuowania lica ściany określonych w ustaleniach planu rodzajów budynków, z zastrzeżeniem wyjątków, o których mowa w §9 ust. 1 pkt 2;
5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
6) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie klasę przeznaczenia danego terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej jest przeważający lub jedyny;
7) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia terenu, która została dopuszczona w danym terenie, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia terenu;

8) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć tereny o charakterze ogólnodostępnym, których wyznaczenie wynika z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
9) **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;
10) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
11) **usługach (zabudowie usługowej)** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w budynek mieszkalny, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, a także dyskotek i klubów nocnych, stacji sprzedaży paliw, myjni samochodowych oraz stacji obsługi i naprawy pojazdów z zastrzeżeniem §12 ust.1;
12) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
   1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
   2) zwymiarowane odległości w metrach;
   3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   4) obowiązująca linia zabudowy;
   5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
   6) droga dla rowerów;
   7) oznaczenia cyfrowo-literowe rodzajów klas przeznaczenia terenu.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2
Ustalenia dla obszaru objętego planem

§4

1. W planie określa się następujące klasy przeznaczeń terenów, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
   1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
   2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U;
   3) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
   4) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
   5) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze planu:
1) ustala się zasady kompozycji funkcjonalno-przestrzennej:

a) wyznacza się układ terenów komunikacji drogowej publicznej, dalej określane jako drogi publiczne,
b) wyznacza się tereny przeznaczone dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczone symbolami: MN, MN-U;

2) ustala się zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych - zgodnie z ustaleniami § 7;
3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1, 2 oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
4) ustala się zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3, 4, 6, 7;
5) ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami § 15.

§6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
2) powierzchni miejsc do parkowania pojazdów realizowanych w formie parkingów terenowych przy pomocy nawierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin nie wlicza się do udziału powierzchni biologicznie czynnej;
3) na całym obszarze planu, znajdującym się w granicach 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 prawa w zakresie ochrony wód;
4) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się nakaz zapewnienia standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów prawa w zakresie ochrony środowiska:
   a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, jako „terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
   b) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U, jako „terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej”;
5) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się nakaz utrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych;
6) zakazuje się lokalizowania zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
7) zakazuje się lokalizowania zakładów zaliczonych do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
8) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym w zakresie łączności publicznej i dróg publicznych;
9) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakaz stosowania przepisów prawa w zakresie ochrony środowiska;
10) obszar planu nie jest położony w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym Województwa Mazowieckiego.

§7

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem terenami publicznie dostępnymi są:
   1) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;

2) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
3) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych:
   1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń § 15;
   2) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Nakazuje się dostosowanie terenów publicznie dostępnych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:
   1) obniżenie krawężnika chodnika do poziomu jezdni w rejonach przejść dla pieszych na szerokości nie mniejszej niż 1,5 m w sposób umożliwiający zjazd i wjazd 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 dróg.

§8

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
   1) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
   2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 3,2 m do 6,6 m od linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
   3) ustala się parametry zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
   4) ustala się sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z § 9 ust. 1;
   5) ustala się zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji oraz zasady kształtowania i pokrycia dachów – zgodnie z § 9 ust. 2 i 3.
2. Ustalone w planie wskaźniki zagospodarowania terenów obowiązują w liniach rozgraniczających tych terenów, niezależnie od istniejących podziałów nieruchomości.
3. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych nowo realizowanej zabudowy, a także zabudowy istniejącej - w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania - ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących wskaźników:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
   2) dla usług – minimum 25 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej.
4. Dla usług ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie: 1 miejsce na każde 30 miejsc do parkowania, realizowanych zgodnie z ustaleniami ust. 3.
5. Minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu określają przepisy prawa.

6. W przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc do parkowania przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników określonych w ust. 3.
7. Sposób realizacji miejsc do parkowania:
   1) ustala się realizację miejsc do parkowania w formie parkingów terenowych z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lub w formie garaży wbudowanych w budynek mieszkalny, w tym w formie parkingów podziemnych;
   2) dopuszcza się realizację garaży w formie:
      a) budynków garażowych, posiadających nie więcej niż 2 miejsca do parkowania,
      b) wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca do parkowania, bez ścian osłonowych, przeznaczonych dla nie więcej niż 2 miejsc do parkowania.

§9

1. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
   1) nakaz sytuowania określonych w ustaleniach planu rodzajów zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
   2) ustala się następujące zasady stosowania wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy:
      a) dopuszcza się wycofanie ściany frontowej budynku mieszkalnego o nie więcej niż 2 m od obowiązującej linii zabudowy, na odcinku nie dłuższym niż 50% długości elewacji,
      b) jeżeli na działce budowlanej zrealizowany jest budynek mieszkalny, którego lico ściany usytuowane jest w obowiązującej linii zabudowy, dopuszcza się realizację kolejnych obiektów poza wyznaczoną linią, w głębi działki budowlanej,
   3) dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę zabudowy istniejącej, której usytuowanie nie odpowiada wyznaczonym w planie liniom zabudowy, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z innymi ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów, a także, jeżeli:
      a) obiekt istniejący wysunięty jest poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 3,0 m, z zastrzeżeniem pkt 7,
      b) rozbudowa lub nadbudowa budynku w części wysuniętej poza wyznaczone linie zabudowy nie będzie wykraczać poza istniejący obrys budynku;
   4) dopuszcza się remonty i przebudowy zabudowy istniejącej, usytuowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
   5) nakaz sytuowania zabudowy w taki sposób, aby zewnętrzne ściany budynku były równoległe lub prostopadłe przynajmniej do jednej z granic działki budowlanej;
   6) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
   7) dopuszcza się zachowanie bez prawa rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków wysuniętych więcej niż 3,5 m poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy;
2. Zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji:
   1) ustala się wykonanie elewacji w tynku lub stosowanie okładzin kamiennych, w tym konglomeratów kamiennych oraz okładzin klinkierowych, drewnianych, płyt elewacyjnych HPL i tworzyw sztucznych;
   2) zakazuje się stosowania okładzin z blachy;
   3) na powierzchniach tynkowanych nakaz stosowania kolorów pastelowych: odcieni beżu oraz jasnych odcieni kolorów: żółtego, pomarańczowego, 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 20% powierzchni elewacji budynku;
4) w przypadku wykonania elewacji w tynku, nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych obiektów w ramach jednej działki budowlanej;
5) jeżeli na działce budowlanej istnieje już budynek o kolorystyce innej niż określono w pkt 3 i 4, 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. Ustala się następujące 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 stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci w zakresie: od 10 do 40 stopni lub dachów płaskich;
3) w odniesieniu do dachów spadzistych ustala się:
a) ograniczenie kolorystyki do koloru czarnego oraz odcieni czerwieni, brązów i szarości,
b) stosowanie na dachach spadzistych jako pokryć dachowych dachówki ceramicznej, dachówki cementowej, blachodachówki lub gontów oraz blachy płaskiej kładzionej na rąbek stojący, w systemie łusek lub listew zatrzaskowych,
c) stosowanie jednolitych materiałów i kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich nowoprojektowanych budynków w obrębie jednej działki budowlanej;
4) w odniesieniu do dachów płaskich dopuszcza się stosowanie krycia dowolnym materiałem, w tym stosowanie stropodachów odwróconych, ziemi pokrytej roślinnością, nawierzchni nieprzepuszczalnych i przepuszczalnych.

§10

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 stopni do 105 stopni;
2) w celu obsługi działek budowlanych dopuszcza się dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 6 m,
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 pod obiekty infrastruktury technicznej lub na cele obsługi komunikacyjnej.

§11

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 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 drogi publicznej.

§12

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) dopuszcza się remonty i przebudowy zabudowy istniejącej, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów niepołączonych trwale z gruntem, która nie spełnia ustaleń planu;
2) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w formie tymczasowych obiektów budowlanych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
3) dopuszcza się sytuowanie altan ogrodowych.

§13

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
   1) linii rozgraniczających terenów dróg publicznych wraz ze skrzyżowaniami;
   2) klasyfikacji technicznej dróg;
   3) powiązań układu dróg publicznych z układem zewnętrznym.
2. Dla zapewnienia realizacji zasad wymienionych w ust.1, ustala się warunki zagospodarowania terenów dróg publicznych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi od §20 do § 22.
3. Dopuszcza się parkowanie pojazdów w liniach rozgraniczających dróg: zbiorczej KDZ oraz dojazdowych KDD, pod warunkiem zapewnienia wymaganych warunków dla ruchu pieszego i kołowego.
4. Ustala się, jako zasadę, przebieg drogi dla rowerów w liniach rozgraniczających drogi 1KDZ
5. Dopuszcza się realizację drogi dla pieszych i dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg KDG.
6. Dopuszcza się realizację dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających pozostałych dróg publicznych.

§14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) ustala się zasadę maksymalnego poszanowania terenu przy wyznaczaniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej względem siebie oraz innych obiektów budowlanych,
   b) ustala się zasady usytuowania sieci infrastruktury technicznej zachowując obowiązujące przepisy prawa stanowione względem poszczególnych sieci,
   c) ustala się zasadę realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, 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 miejsc do parkowania pojazdów położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
   e) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci infrastruktury technicznej i przyłączy poza liniami rozgraniczającymi dróg, jeżeli nie będzie to kolidowało z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz z obowiązującymi przepisami prawa,
   f) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli nie będzie to kolidowało z ustaleniami szczegółowymi dla terenów 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 nominalną przewodów sieci wodociągowej: 100 mm,
   c) zaopatrzenie w wodę poprzez przewody w drogach publicznych wyznaczonych na rysunku planu;
3) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) ustala się 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, zlokalizowaną poza granicami planu,

c) do czasu budowy sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków w formie zbiorników bezodpływowych,
d) ustala się minimalną średnicę nominalną przewodów sieci kanalizacyjnej w systemie grawitacyjnym: 160 mm,
e) ustala się minimalną średnicę nominalną przewodów sieci kanalizacyjnej w systemie ciśnieniowym: 50 mm;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do zbiorników chłonnych lub odparowujących,
b) dla terenów niewymienionych w lit. a - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na powierzchnię gruntu, w granicach działki budowlanej,
c) na całym obszarze planu dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych na obszarach parkingów i dróg publicznych, chodników oraz innych powierzchni utwardzonych w celu poprawy retencji wody opadowej i redukcji ryzyka podtopień w mieście,
d) minimalną średnicę nominalną przewodów sieci kanalizacji deszczowej w systemie grawitacyjnym: 160 mm,
e) minimalną średnicę nominalną przewodów sieci kanalizacji deszczowej w systemie ciśnieniowym: 80 mm,
f) zakaz realizacji kanalizacji w systemie ogólnospławnym,
g) zakaz 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 drogach publicznych poza granicami planu: ul. Piaski Starowiejskie, ul. Ogrodowa,
d) minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: 32 mm;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
a) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w oparciu o istniejącą lub rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną,
b) ustala się jako podstawowe źródło zasilania poprzez elektroenergetyczną sieć zasilająco-rozdzielczą średniego napięcia 15 kV ze stacji 110/15 kV, zlokalizowanych poza granicami planu,
c) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako kablowych w ziemi lub napowietrznych,
d) ustala się realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV jako słupowych, wnętrzowych wolnostojących lub wbudowanych,
e) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących, w zakresie określonym w przepisach o odnawialnych źródłach energii;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
   a) ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, projektowanych w oparciu o energię elektryczną, gaz lub niskosiarkowy olej opałowy,
   b) ustala się zakaz stosowania innych produktów ropopochodnych oraz paliw stałych, z wyjątkiem biomasy spalanej w niskoemisyjnych urządzeniach grzewczych,
   c) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach prawa,
   d) zakaz lokalizowania biogazowni;
8) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:
   a) budowę i rozbudowę linii kablowych w liniach rozgraniczających dróg,
   b) obowiązek wkomponowania urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w otoczenie poprzez dostosowanie ich do architektury i skali obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane,
   c) zakaz lokalizowania wolnostojących masztów i wież antenowych;
9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się zasady postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.

§15

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
1) ustala się zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych,
2) dopuszcza się sytuowanie sezonowych ogródków gastronomicznych, stanowiących część obiektów gastronomicznych znajdujących się w ich bezpośrednim sąsiedztwie, na terenach, na których ta funkcja jest dopuszczona, na okres nie dłuższy niż 7 miesięcy.

§16

Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się odpowiednio:
1) dla terenów: MN, MN-U - 30%;
2) dla terenów: KDG, KDZ, KDD - 1%.

§17

Ustala się, że linie rozgraniczające terenów KDG, KDZ, KDD stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§18

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **1MN**, ustala się:
1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,

b) usługi handlu detalicznego,
c) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
d) usługi biurowe i administracyjne;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) zakaz zabudowy szeregowej,
b) usługi jedynie jako wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego na podstawie przepisów odrębnych,
c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
d) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,8,
e) nadziemna intensywność zabudowy:
– minimalna: 0,2,
– maksymalna: 0,6,
f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
g) maksymalna wysokość zabudowy: do 10,0 m, to jest do 2 kondygnacji nadziemnych,
h) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 18 m,
i) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1,
j) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 2,
k) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 3, 4,
l) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2,
m) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 10, a także:
a) minimalna powierzchnia działki:
– 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
– 350 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
b) minimalna szerokość frontu działki:
– 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
– 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 i 3:
a) 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
b) 350 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 12;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 15;
9) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg KDD,
b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3, 6, 7,
c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 14;

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

§19

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem **1MN-U**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) usługi handlu detalicznego,
c) usługi rzemieślnicze,
d) usługi turystyki,
e) usługi gastronomii,
f) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
g) usługi biurowe i administracyjne;

2) przeznaczenie wykluczone:
a) usługi nauki,
b) usługi edukacji,
c) usługi kultu religijnego,
d) usługi handlu hurtowego,
e) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
f) usługi sportu i rekreacji,
g) usługi kultury i rozrywki,
h) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) zakaz zabudowy szeregowej,
b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
c) intensywność zabudowy: maksymalnie 1,0,
d) nadziemna intensywność zabudowy:
– minimalna: 0,2
– maksymalna: 0,6,
e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
f) maksymalna wysokość zabudowy: do 12,0 m, to jest do 3 kondygnacji nadziemnych,
g) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 18 m,
h) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1,
i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 3, 4,
j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2,
k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3;

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

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 10, a także:
a) minimalna powierzchnia działki:
– 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
– 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
– 500 m^2 dla zabudowy usługowej,
b) minimalna szerokość frontu działki:
– 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
– 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
– 16 m dla zabudowy usługowej,

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 i 3:
a) 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
b) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
c) 500 m2 dla zabudowy usługowej;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 12;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 15;
9) zasady obsługi terenu:
    a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg KDZ i KDD;
    b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3, 4, 6, 7,
    c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 14;
10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 16.

§20

Dla terenu drogi głównej, oznaczonej symbolem **1KDG** ustala się:
1) przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej,
2) przeznaczenie uzupełniające:
    a) zieleń urządzona,
    b) infrastruktura techniczna;
3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
    a) szerokości pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zmienna: od 0,0 m do 6,9 m – zgodnie z rysunkiem planu,
    b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
    c) jezdnie,
    d) drogi dla pieszych i dla rowerów,
    e) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ulice poza granicami planu: Kazimierzowską, Janowską;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 2, 3;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 10;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 15;
9) zasady obsługi terenu:
    a) infrastruktura techniczna – zgodnie z ustaleniami § 14,
    b) potrzeby parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5;
10) wysokość stawki procentowej – zgodnie z ustaleniami § 16.

§21

Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDZ**, ustala się:
1) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej,
2) przeznaczenie uzupełniające:
    a) miejsca do parkowania pojazdów,
    b) zieleń urządzona,
    c) infrastruktura techniczna;
3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
    a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zmienna, za wyjątkiem rejonu skrzyżowań, od 20,00 m do 22,5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
    b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,

c) jezdnia,
d) drogi dla pieszych i dla rowerów,
e) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ulice poza granicami planu: projektowaną obwodnicę, ul. Janowską;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 2, 3;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 10;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 15;
9) zasady obsługi terenu:
   a) infrastruktura techniczna – zgodnie z ustaleniami § 14,
   b) potrzeby parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5;
10) wysokość stawki procentowej – zgodnie z ustaleniami § 16.

§22

Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem **1KDD, 2KDD,** ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej,
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) miejsca do parkowania pojazdów,
   b) zieleń urządzona,
   c) infrastruktura techniczna;
3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
   a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zmienna, za wyjątkiem rejonu skrzyżowań, dla:
      – drogi 1KDD od 9,4 m do 14,1 m – zgodnie z rysunkiem planu,
      – drogi 2KDD 12,00 m – zgodnie z rysunkiem planu,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01,
   c) jezdnia,
   d) drogi dla pieszych,
   e) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ulice poza granicami planu: projektowaną obwodnicę, ul. Piaski Starowiejskie, ul. Miodową;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 2, 3;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 10;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 15;
9) zasady obsługi terenu:
   a) infrastruktura techniczna – zgodnie z ustaleniami § 14,
   b) potrzeby parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5;
10) wysokość stawki procentowej – zgodnie z ustaleniami § 16.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§23

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

§24

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

§25

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

Przewodniczący Rady Miasta Siedlce