PROJEKT

UCHWAŁA Nr .....
Rady Miasta Siedlce
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po obu stronach autostrady

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.[1]), w związku z Uchwałą Nr XXV/269/2026 Rady Miasta Siedlce z dnia 26 lutego 2026 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po obu stronach autostrady, Rada Miasta Siedlce stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Siedlce uchwalonego uchwałą Rady Miasta Siedlce Nr XV/146/2025 z dnia 31 marca 2025 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta Siedlce Nr XXIX/299/2026 z dnia 28 maja 2026 r., uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego po obu stronach autostrady, zwany dalej „planem", rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z ustawą o finansach publicznych.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na części graficznej planu miejscowego sporządzonej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralne części niniejszej uchwały stanowią załączniki:
1) załącznik nr 1 - część graficzna planu miejscowego 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 przepisami o finansach publicznych,
4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

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 krajobrazu;
5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
7) 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, maksymalną intensywność zabudowy,

[1] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824; z 2025 r. poz. 527, poz. 1543, poz. 1668, poz. 1847, z 2026 r. poz. 781.

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

5. W planie nie określa się jako niedotyczących obszaru objętego planem:
1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją obiektu budowlanego, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10 stopni;
2) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu eksponowanym usytuowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych oraz detalu architektonicznego lub publiczną funkcją;
3) **dominancie plastycznej** - należy przez to rozumieć obiekty małej architektury i budowle, takie jak: pomniki, rzeźby i elementy rzeźbiarskie, krzyże, fontanny, miejsca pamięci, posągi, wodotryski i figury;
4) **głównych miejscach i terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć miejsca i tereny publicznie dostępne wskazane w planie, jako ważniejsze w strukturze przestrzennej obszaru i wymagające szczególnego opracowania nawierzchni, obiektów małej architektury, układu zieleni miejskiej oraz elewacji budynków tworzących ich pierzeje;
5) **maksymalnej liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
6) **maksymalnej szerokości elewacji budynku** – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar poziomy elewacji frontowej budynku wyrażony w metrach, mierzony jako odległość w linii prostej łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty w elewacji budynku widocznej od strony frontu działki;
7) **minimalnej liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczoną na terenie, liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
8) **miejscach i terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem; miejsca i tereny publicznie dostępne dzielą się na główne miejsca i tereny publicznie dostępne i lokalne miejsca i tereny publicznie dostępne;
9) **nawierzchni utwardzonej** – należy przez to rozumieć powierzchnię niezapewniającą naturalnej wegetacji roślin, ograniczającą lub niepozwalającą na infiltrację wód opadowych i roztopowych do gleby lub ziemi, w szczególności zajętą przez nieprzepuszczalne lub o ograniczonej przepuszczalności nawierzchnie: dojść, chodników, ścieżek, placów, dojazdów, schodów;
10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub linii rozgraniczającej innego terenu, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami budynków, okapów i nadwieszeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp

przy wejściach do budynków lokalizowanych w granicach działki budowlanej;

11) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną w planie linię, z obowiązkiem sytuowania w tej linii zewnętrznej, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej terenu ściany budynku, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami budynków, okapów i nadwieszeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
12) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na części graficznej planu miejscowego;
13) **otwarciu widokowym** – należy przez to rozumieć pole widzenia ograniczone budynkami, przedstawione w płaszczyźnie poziomej o liniach zewnętrznych tworzących kąt 90 stopni, kierujących wzrok na określone wnętrze przestrzenne, wyznaczone w promieniu 70 m od wierzchołka otwarcia widokowego oznaczonego na części graficznej planu miejscowego;
14) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenu pod funkcje (klasy) obiektu, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest jedyny lub przeważający na działce budowlanej lub terenie, przy czym w przypadku ustalenia przeznaczenia terenu pod więcej niż jedną funkcję (klasę) dopuszcza się możliwość realizacji tych funkcji (klas) łącznie lub zamiennie;
15) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie pod funkcje (klasy) zagospodarowania lub zabudowy, które uzupełniają przeznaczenie terenu, przy czym ich udział procentowy na działce budowlanej lub terenie, jest ustalony w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
16) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo- cyfrowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
17) **uchwale** – należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po obu stronach autostrady;
18) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane w budynki o innym przeznaczeniu, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
19) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa;
20) **usługach w parterach budynków** – należy przez to rozumieć lokale usługowe zlokalizowane w parterze lub w dwóch najniższych nadziemnych kondygnacjach budynków, dostępne od drogi, placu;
21) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
22) **wartościowym drzewostanie** – należy przez to rozumieć drzewo w dobrym stanie fitosanitarnym, niestwarzające zagrożenia dla ludzi i mienia, o obwodzie pnia liczonym na wysokości 130cm nad ziemią nie mniejszym niż 100cm, z wyjątkiem topoli;
23) **wlot komunikacji kołowej** – należy przez to rozumieć miejsce połączenia drogi wewnętrznej, parkingu lub dojazdu z terenem komunikacji publicznej;
24) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w § 2, ust.1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

§3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) obowiązujące linie zabudowy;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) symbole literowo- cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów i klasyfikacja dróg publicznych;
7) dominanta przestrzenna;
8) osie widokowe;
9) otwarcia widokowe;
10) pierzeja eksponowana;
11) pierzeja usługowa;
12) dominanta plastyczna;
13) rejon lokalizacji rzędu drzew;
14) budynki objęte ochroną w planie;
15) strefa ochronna pomnika przyrody;
16) rejon zieleni kształtującej pierzeje kwartałów;
17) wlot komunikacji kołowej;
18) powierzchnia wymagająca specjalnego opracowania posadzki;
19) stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków i objęte ochroną w planie wraz ze strefą ochronną;
20) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD};21) wymiarowanie linii podane w metrach;
22) obszar zasięgu płytko zalegających wód gruntowych - na poziomie powyżej 1 m p.p.t.;
23) granica pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

2. Oznaczenia graficzne na części graficznej planu miejscowego nie wymienione w ust. 1 oraz oznaczenia na części graficznej planu miejscowego poza granicą obszaru planu mają charakter informacyjny lub stanowią granice obszarów ustanowione odrębnymi aktami prawnymi.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu

§4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla fragmentów obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielonych na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN**;
2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem **MNW**;
3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oznaczony symbolem **MNS**;
4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem **MN-U**;
5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **MNW-US**;
6) teren usług oznaczony symbolem **U**;
7) teren usług zdrowia i pomocy społecznej oznaczony symbolem **UZ**;
8) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji, lub kultury i rozrywki oznaczony symbolem **UZ-UE-UK**;
9) teren usług kultu religijnego oznaczony symbolem **UR**;
10) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem **US-ZP**;
11) teren zieleni urządzonej **ZP**;
12) teren przepompowni ścieków **IKP**;
13) teren ujęcia wód **IWU**;
14) teren wód powierzchniowych śródlądowych **WS**;
15) teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony symbolem **KP**;
16) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**;
17) teren autostrady oznaczony symbolem **KDA**;
18) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem **KDR**;

19) teren drogi głównej oznaczony symbolem **KDG**;
20) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;
21) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;
22) teren obsługi komunikacji oznaczony symbolem **KO**.

3. Symbole klas przeznaczenia terenu oddzielone łącznikiem oznaczają możliwość realizowania wymienionych klas łącznie lub zamiennie, przy czym w przepisach szczegółowych dla wybranych terenów określono również przeznaczenia uzupełniające.

4. Ustala się, że do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym przeznacza się:
1) teren komunikacji dróg publicznych: KDA, KDR;
2) teren obsługi komunikacji: KO.

5. Ustala się, że do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przeznacza się:
1) teren komunikacji dróg publicznych: KDG, KDL, KDD;
2) teren komunikacji pieszo-rowerowej: KP;
3) teren zieleni urządzonej ZP;
3) teren wód powierzchniowych śródlądowych WS;
4) teren przepompowni ścieków IKP,
5) teren ujęcia wód IWU,
6) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji lub kultury i rozrywki UZ-UE-UK,
7) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej US-ZP.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu

§5. 1. Obszar planu w całości leży poza terenami zabudowy śródmiejskiej.

2. Wyznacza się **rejon zieleni kształtującej pierzeje kwartałów**, zgodnie z rysunkiem planu, w których ustala się zasadę kształtowania elewacji zielonej od strony miejsc i terenów publicznie dostępnych w formie zwartych masywów drzew i krzewów lub żywopłotów z uwzględnieniem § 14 ust. 2.

3. Ustala się projektowane do nasadzeń rejony lokalizacji rzędów drzew mające szczególne znaczenie dla kształtowania wnętrz urbanistycznych, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Określa się zasady usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do terenów publicznie dostępnych i granic przyległych działek budowlanych poprzez wyznaczenie na części graficznej planu miejscowego **obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy**:
1) ustala się nakaz lokalizowania nowych budynków, budynków rozbudowywanych i nadbudowywanych oraz innych budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu po wewnętrznej stronie wyznaczonych linii zabudowy, z uwzględnieniem pkt 2-5;
2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków oraz innych budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich nadbudowy i rozbudowy poza wyznaczone linie zabudowy;
3) budynki z podcieniami w parterach ustala się lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia pokrywała się z obowiązującą linią zabudowy albo znajdowała się od wewnętrznej strony nieprzekraczalnej linii zabudowy;
4) w obowiązującej linii zabudowy ustala się zlokalizować przynajmniej 40% szerokości elewacji budynku;
5) ustala się, że linie zabudowy nie dotyczą:
a) podziemnych części budynków, które nie wystają ponad poziom terenu więcej niż 0,5 m,
b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu, w tym garaży podziemnych, przejść podziemnych;
c) ramp, pochylni, schodów, podjazdów do budynków lub do kondygnacji podziemnych, lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
d) wolno stojących stacji transformatorowych oraz altanek śmietnikowych - lokalizowanych na

terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

e) garaży wolno stojących i budynków gospodarczych na terenach MN, MNW, MNW-US, MN-U, które należy lokalizować co najmniej 10m od linii zabudowy wyznaczonej w planie;

6) określa się zasady sytuowania obiektów budowlanych z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi poprzez wyznaczenie na części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy dla obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi oraz zgodnie z § 14 ust 1;

7) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na terenach MN, MNS, MN-U z wyjątkiem sytuacji, w których narusza to wymagania przepisów odrębnych, w związku z istniejącą zabudową.

5. W ramach kształtowania elewacji zabudowy od strony miejsc i terenów publicznie dostępnych wyznacza się:

1) **pierzeje eksponowane,** zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

a) w przypadku lokalizacji w parterach budynków mieszkalnych lokali usługowych wyposażonych w osobne wejście, nakazuje się, aby lokale te były bezpośrednio dostępne lub widoczne od strony drogi publicznej (KD),

b) ustalenia pkt. a) nakazuje się stosować dla budynków zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych (KD), których elewacja frontowa jest zlokalizowana w odległości do 20m od wyznaczonej na części graficznej planu miejscowego pierzei eksponowanej,

c) nakazuje się, aby projektowane ogrodzenia miały równą wysokość (± 20%) w stosunku do przynajmniej jednego z ogrodzeń sąsiednich;

2) **pierzeje usługowe,** zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

a) ustala się lokalizację lokali usługowych co najmniej w parterach nowo realizowanych budynków, ustala się, aby dostępność nowo projektowanych lokali usługowych była zapewniona bezpośrednio od strony drogi publicznej (KD),

b) elewacje budynków od strony dróg publicznych (KD) nakazuje się wykonać z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych: kamienia elewacyjnego lub naturalnego, tynków szlachetnych, cegły elewacyjnej, metali lub okładziny z drewna naturalnego,

c) ustalenia pkt. a nakazuje się stosować dla budynków zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych (KD), których elewacja frontowa jest zlokalizowana w odległości do 20m od wyznaczonej na części graficznej planu miejscowego pierzei usługowej,

d) nakazuje się, aby projektowane ogrodzenia miały równą wysokość (± 20%) w stosunku do przynajmniej jednego z ogrodzeń sąsiednich;

6. Ustala się zasadę lokalizowania **głównych wejść** do projektowanych budynków lub lokali usługowych od strony wyznaczonych w planie miejsc i terenów publicznie dostępnych.

7. Ustala się zasady kształtowania **materiałów i kolorystyki elewacji budynków**:

1) nakazuje się stosować materiał elewacyjny w kolorach pastelowych o niskiej intensywności zabarwienia oraz białym;

2) zakazuje się stosowania tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych w stopniu wyższym niż 30% powierzchni danej elewacji;

3) dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przylegających do siebie, nakazuje się stosować zbliżoną kolorystykę tynku, jak budynku na działce sąsiedniej, spełniającego ustalenia § 5 ust. 7 pkt 1 i 2;

4) zakazuje się stosowania okładziny PCV;

5) zakazuje się stosowania tynków czarnych;

6) zakazuje się stosowania przeszklenia elewacji w stopniu wyższym niż 60% całej powierzchni danej elewacji,

7) zakazuje się stosowania przeszkleń refleksyjnych, dających lustrzane odbicie otoczenia na powierzchni większej niż 15% całej powierzchni danej elewacji.

8. Dopuszcza się lokalizowanie budynków garażowych wolno stojących i budynków gospodarczych na terenach MN, MNW, MNW-US, MN-U i 1.1UZ wyłącznie w głębi działki, co najmniej 10m od linii zabudowy wyznaczonej w planie.

9. Wyznacza się **osie widokowe i otwarcia widokowe**, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, w obrębie których osie lub otwarcia są zlokalizowane:

1) w odległości 15 m od osi widokowej (w granicach obszaru objętego planu) ustala się zakaz lokalizowania: obiektów przesłaniających, a w szczególności, tymczasowych obiektów budowlanych, roślinności wyższej niż 1 m - z wyjątkiem wyznaczonych w planie rejonu lokalizacji rzędu drzew i rejonu zieleni kształtującej pierzeje kwartałów;
2) osie widokowe należy uwzględniać w zagospodarowaniu terenu poprzez kształtowanie budynków, zieleni, układu i wzoru posadzek, ogrodzeń, obiektów małej architektury i mebli ulicznych;
3) w otwarciu widokowym (w granicach obszaru objętego planu) ustala się zakaz lokalizowania: obiektów przesłaniających, a w szczególności tymczasowych obiektów budowlanych, drzew oraz zieleni wyższej niż 1 m - z wyjątkiem wyznaczonych w planie rejonu lokalizacji rzędu drzew.

10. Wyznacza się **dominanty przestrzenne**, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dla działek budowlanych, na których zlokalizowano dominanty przestrzenne ustala się:

1) wyróżnienie budynku lub części budynku stanowiącego dominantę przestrzenną poprzez detal, formę architektoniczną, materiał, kolor elewacji lub lokalizację głównego wejścia do budynku;
2) maksymalną wysokość budynku lub części budynku stanowiących dominantę przestrzenną, jak maksymalną wysokość zabudowy określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
3) zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających oraz tymczasowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 15 m od budynku stanowiącego dominantę przestrzenną.

11. Wyznacza się miejsca lokalizacji **dominant plastycznych**, zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się lokalizację elementów rzeźbiarskich w formie płyt wbudowanych w posadzkę i tablic montowanych na ścianach budynków.

12. W zakresie **lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych** ustala się:

1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych kubaturowych, trwale związanych z gruntem na całym obszarze planu; ustalenie nie dotyczy wiat przystankowych;
2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem, na terenach U oraz MN, MNW, MNS, MN-U w odległości do 10 m od strony miejsc i terenów publicznie dostępnych, chyba że ustalenia ogólne lub szczegółowe stanowią inaczej;
3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2 niepołączonych trwale z gruntem, na okres nie dłuższy niż 90 dni;
4) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 15 m od budynku lub części budynku stanowiącej dominantę przestrzenną.

13. Zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych na obszarze zasięgu płytko zalegających wód gruntowych - na poziomie powyżej 1 m p.p.t., przy czym zakaz nie dotyczy budowli ochronnych.

14. Dopuszcza się lokalizowanie budowli ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§6. 1. Wyznacza się granice **terenu zieleni** obejmującego teren zieleni urządzonej 5.1ZP oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych 6.1WS i 6.2WS oraz tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej 2.1US-ZP i 5.1US-ZP dla których ustala się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do gruntu rodzimego wynosi 70%;
2) ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu;
3) ustala się realizację urządzeń oraz informacji wizualnych podnoszących edukację ekologiczną i

kontaktu z przyrodą;
4) ustala się obowiązek nasadzenia drzew i krzewów, uzupełnianie zieleni, w ramach wyznaczonego na części graficznej planu miejscowego rejonu zieleni kształtującej pierzeje kwartałów;
5) ustala się obowiązek stosowania nawierzchni przepuszczalnych.

2. Dla **terenów działek budowlanych** ustala się:
1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, szczególnie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MNW, MNS, MN-U, MNW-US) oraz obowiązek nasadzenia rzędów drzew, wyznaczonych na części graficznej planu miejscowego; przy czym dopuszcza się możliwość wycinki drzew i krzewów kolidujących z zabudową;
2) dla rejonu zieleni kształtującej pierzeje kwartałów ustala się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń zieleni wysokiej, średniej i niskiej z uwzględnieniem § 16 ust.2,
3) nakaz stosowania urządzeń grzewczych, zgodnie z § 13 ust.5;
4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (norm określonych w przepisach prawa) poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane;
5) zakaz wliczania do powierzchni biologicznie czynnej sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki.

3. Dla **terenów komunikacji** ustala się:
1) obowiązek zachowania i uzupełnienia istniejących rzędów drzew oraz nasadzenia drzew w rejonie lokalizacji rzędu drzew, wyznaczonych na części graficznej planu miejscowego; usytuowanie rejonu lokalizacji rzędu drzew w przekroju drogi może podlegać zmianom; dopuszcza się wymianę drzew chorych i zamierających na nowe;
2) obowiązek wydzielenia w posadzce chodnika trawników lub pasów zieleni niskiej o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m dla rejonu lokalizacji rzędu drzew albo powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 1,5 m x 1,5 m wokół każdego drzewa; dopuszcza się stosowanie poziomych i pionowych osłon drzew, systemów nawadniających lub napowietrzających, barierek ochronnych o wysokości nie przekraczającej 40 cm od poziomu chodnika;
3) zakaz lokalizowania innych obiektów, w szczególności miejsc parkingowych, na wydzielonych trawnikach, pasach zieleni i powierzchniach wokół drzew określonych w pkt. 2.

4. W zakresie ochrony przed hałasem:
1) ustala się obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW, terenów zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub grupowej MNS, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
2) ustala się obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U, jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo- usługowe;
3) ustala się obowiązek traktowania terenów zabudowy usług zdrowia i pomocy społecznej UZ, jako tereny przeznaczone na domy opieki społecznej;
4) ustala się obowiązek traktowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych 6.1WS i 6.2WS jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
5) pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1-4 nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu,
6) dopuszcza się stosowanie wspólnych ekranów akustycznych wzdłuż terenów komunikacji drogowej publicznej 1KDR –oraz 1KDA (Autostrada Wolności).

5. Na obszarze planu ustala się:
1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
2) zakaz lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
3) zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego infrastruktury drogowej, infrastruktury telekomunikacyjnej oraz instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe na całym obszarze planu,
4) zakaz lokalizacji stacji benzynowych.

6. W zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń na terenie 1KDA (Autostrada Wolności), 1KDR, 1-3KDG (ul. Domanicka):
   1) ustala się przy budowie dróg: 1KDA (Autostrada Wolności), 1KDR, 1-3KDG (ul. Domanicka) ustala się nakaz wprowadzenia rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań z uwzględnieniem ust. 4 pkt 6;
   2) nakazuje się kształtowania zieleni izolacyjnej na terenie dróg publicznych poprzez:
      a) ustala się zachowanie istniejących drzew, przy czym dopuszcza się możliwość wycinki drzew kolidujących ze zjazdami,
      b) ustala się stosowanie gatunków roślin odpornych na trudne warunki miejskie,
      c) dopuszcza się stosowanie zwartych pasów zieleni izolacyjnej szerokości 10-20m wzdłuż dróg publicznych: 1KDA (Autostrada Wolności) i 1KDR po zewnętrznej stronie drogi,
      d) dopuszcza się stosowanie zwartych pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg publicznych: 1KDA (Autostrada Wolności) i 1KDR między jezdniami,
   3) zakazuje się lokalizowania ekranów akustycznych przy drodze publicznej 1-3 KDG (ul. Domanicka).

7. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami terenów przylegających do dróg publicznych 1KDA (Autostrada Wolności), 1KDR, 1-3KDG (ul. Domanicka) ustala się:
   1) realizację nowej zabudowy zlokalizowanej od strony dróg publicznych w sposób uwzględniający rzeczywisty poziom hałasu lub potencjalne zanieczyszczenia związane z hałasem i drganiami związane z istniejącymi drogami publicznymi, poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach określone w przepisach odrębnych, a w szczególności przegród zewnętrznych o wysokiej izolacyjności, w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
   2) dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, czyli przebudowę budynku, której celem jest zabezpieczenie wnętrz budynku przed hałasem i drganiami z zewnątrz, obniżenie lub tłumienie hałasów i drgań, w szczególności poprzez: wprowadzenie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej, renowację elewacji, przebudowę wnętrz;
   3) w budynkach i lokalach położonych przy terenach komunikacji dopuszcza się zmianę funkcji pomieszczeń mieszkalnych lub innych pomieszczeń o funkcjach chronionych narażonych na hałas na funkcje biurowe, usługowe, techniczne; od strony terenów komunikacji należy lokalizować przede wszystkim pomieszczenia pomocnicze, chyba że zastosowane przegrody zapewniają zachowanie właściwego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń,

8. Podlega ochronie, **pomnik przyrody** wskazany na części graficznej planu miejscowego – wiąz górski zlokalizowany na działce ewidencyjnej 16/5, obręb geodezyjny 126 (teren 1.1MNU), zgodnie z Uchwałą Rady Miasta nr XXI/244/2007 z dn. 30.11.2007 r. (Dz. Urzęd. Woj. Maz. Nr 7 poz. 221 z dnia 29.01.2008 r.) dla którego obowiązują zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych. W strefie ochronnej wokół pomnika przyrody, wynoszącej 15 m od osi pnia drzewa, ustala się:
   1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku,
   2) zakaz utwardzania terenu.

9. Obszar planu znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 223 „Zbiornik międzymorenowy rzeki górny Liwiec".

10. Jednostki przestrzenne 4, 5 i 6 wydzielone na obszarze planu znajdują się w zasięgu obszaru objętego prawną formą ochrony przyrody - Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, uchwalonego Uchwałą Nr 137/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 września 2018 r., gdzie obowiązują wszelkie ustalenia, zakazy i warunki zawarte w przepisach je ustanawiających.

11. Jednostki przestrzenne 1, 2, 3, 4 i 5 wydzielone na obszarze planu znajdują się w zasięgu obszarów wspomagających trzon systemu przyrodniczego miasta Siedlce, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wynosi 70%.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§7. 1. Ustala się ochronę gabarytów obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Siedlce: dom ceglany, położony przy ul. Domanickiej nr 104/106 (teren 6.3MN), dom ceglany (młyn), położony przy ul. Domanickiej nr 128 (teren 6.1MNW) oraz dom drewniany położony przy ul. Domanickiej nr 126 (teren 6.1MNW) oznaczonych na części graficznej planu miejscowego jako **budynki objęte ochroną w planie**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych oznaczonych w Gminnej Ewidencji Zabytków pod następującymi numerami na obszarze Archeologicznego Zdjęcia Polski: nr AZP 58-78/30 na części terenów 5.1U, 1KDA (Autostrada Wolności), 1KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny), nr AZP -58-78/31 na części terenów 6.1MN-U, 6.1IKP, 1KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny) oraz nr AZP 58-78/17 na części terenu 6.1IWU, 1KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny) oznaczonych na części graficznej planu miejscowego jako **stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków i objęte ochroną w planie wraz ze strefą ochronną,** o powierzchni poniżej 0,5 ha; zasady postępowania przy zmianie sposobu zagospodarowania terenu oraz przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych w strefie ochrony stanowisk (zabytków) archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§8. 1. W obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznej.

2. Wyznacza się układ **miejsc i terenów publicznie dostępnych**, w skład, którego wchodzą:
1) główne miejsca i tereny publicznie dostępne obejmujące:
   a) drogi główne: 1-3KDG ul. Domanicka,
   b) drogi lokalne: 1KDL i 2KDL ul. Dzieci Zamojszczyzny,
   c) drogi dojazdowe: 2KDD i 7 KDD (ul. Grzybowa), 6KDD (ul. Borowikowa), 8KDD (ul. Gajowa) oraz 12KDD (ul. Borówkowa) i 13KDD (ul. Jagodowa);
2) lokalne miejsca i tereny publicznie dostępne obejmujące tereny pozostałych dróg publicznych (KD) niewymienionych w pkt 1, teren komunikacji pieszo-rowerowej 1KP, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (1-7KR), teren wód powierzchniowych śródlądowych 6.1WS.

3. Ustala się na terenach wymienionych w ust.2 zakaz lokalizacji wygrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych lokalizowanych w sposób zachowujący ciągłość przejść pieszych i przejazdów.

4. Dopuszcza się sytuowanie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, nie będących odrębnymi budynkami, na terenach określonych w ust. 2 z wyjątkiem terenu zieleni publicznej ZP.

5. Wyznacza się **powierzchnię wymagającą specjalnego opracowania posadzki**, oznaczoną na części graficznej planu miejscowego, dla której:
1) ustala się wprowadzenie posadzki wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem z posadzki chodników; dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej posadzki, w szczególności w obrębie jezdni i chodników;
2) nakazuje się, aby powierzchnia biologicznie czynna nie przekraczała 30% powierzchni wymagających specjalnego opracowania posadzki; chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
3) ustala się lokalizację obiektów małej architektury, mebli ulicznych, oświetlenia i innych elementów urządzenia miejsca w sposób podkreślający jego formę przestrzenną i sposób użytkowania;
4) zakazuje się realizacji miejsc postojowych.

6. Ustala się **dostosowanie miejsc i terenów publicznie dostępnych** do potrzeb osób niepełnosprawnych i osób starszych poprzez:
1) obniżenie krawężnika chodnika do poziomu jezdni w miejscach lokalizacji przejścia pieszego, na szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na

wózku;
2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
4) lokalizowanie obiektów małej architektury, sezonowych ogródków kawiarnianych i ich wygrodzeń oraz znaków drogowych, w sposób zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§9. 1. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu:
1) ustala się **maksymalną wysokość zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
2) ustala się **maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
3) ustala się **maksymalną intensywność zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się zachowanie i przebudowę bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy niespełniającej ustalonego wskaźnika;
4) ustala się **maksymalny udział powierzchni zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się zachowanie i przebudowę bez możliwości rozbudowy istniejącej zabudowy niespełniającej ustalonego wskaźnika;
5) ustala się **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się zachowanie i przebudowę bez możliwości rozbudowy istniejącej zabudowy niespełniającej ustalonego wskaźnika;
6) ustala się **maksymalną szerokość elewacji** budynków, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
   a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących – nie więcej niż 25 m,
   b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – nie więcej niż 25 m dla dwóch segmentów,
   c) dla budynków mieszkalno- usługowych i usługowych na terenach UZ, MN-U oraz MNW-US – nie więcej niż 40 m, przy czym nie dotyczy istniejących budynków o elewacjach szerszych niż ustalone,
   d) dla budynków usługowych na terenach U, UR, UZ-UE-UK, US-ZP, KO – nie więcej niż 45m, z nakazem widocznych podziałów szerokości elewacji (w szczególności lokalne wycofanie lub wysunięcie fragmentu elewacji, zastosowanie detalu architektonicznego w formie ryzalitu, wykuszu) na fragmenty nie większe niż 30 m,
   e) dla budynków magazynowych towarzyszących usługom – nie więcej niż 30 m,
   f) dla pozostałych budynków – nie więcej niż 15 m;
7) ustala się **minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**:
   a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m^2 dla jednego segmentu,
   b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i grupowej na terenach MNS – 250 m^2 dla jednego segmentu,
   c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenach MNW i MNW-US – 800 m^2,
   d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenach MN – 600 m^2,
   e) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowo- usługowej (jednorodzinnej) na terenach MN-U – 600 m^2,
   f) dla zabudowy usługowej na terenach U, – 500 m^2,
   g) dla zabudowy usługowej na terenach UR, UZ-UE-UK, US-ZP – 1000 m^2,
   h) pod obiekty infrastruktury technicznej – 10 m^2, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
   i) pod obiekty nie wymienione w lit a-h – 500 m^2,
   j) ustalenie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczy działek

pomniejszonych na skutek wydzielenia terenów komunikacji drogowej publicznej (KD) i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) oraz terenów komunikacji pieszo-rowerowej (KP), wyznaczonych w planie;

8) ustala się **maksymalną wysokość budowli,** niebędących urządzeniami infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla maksymalnej wysokości zabudowy oraz z uwzględnieniem pkt. 9;
9) ustala się maksymalną wysokość budowli, niebędących urządzeniami infrastruktury technicznej, na terenach usług zdrowia i pomocy społecznej 1.1UZ, wynoszącą 12m, a dla terenu zieleni urządzonej 5.1ZP oraz dla terenu usługi sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej 5.1US-ZP i dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług sportu i rekreacji MNW-US wynoszącą 9 m, ustalenie nie dotyczy budowli, których wysokość wynika z potrzeb technologicznych, w tym związanych z oświetleniem obiektów sportowych

2. Ustala się zasady **kształtowania i pokrycia dachów**:
1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo- usługowej realizowanej na terenach MN, MNW, MNS, MN-U, MNW-US, U, UZ, UZ-UE-UK, UR, US-ZP i KO obszaru planu, ustala się nakaz stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 22 stopni do 45 stopni albo dachów płaskich i stropodachów;
2) dla budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, ustala się obowiązek stosowania jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych, z dopuszczalnym odchyleniem +-5 stopni, w stosunku do przynajmniej jednego budynku przylegającego, spełniającego ustalenia § 11 ust. 2 pkt 1;
3) ustala się ograniczenie kolorystyki pokrycia dachów spadzistych do odcieni czerwieni, brązów i szarości;
4) dla pozostałych obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, ustala się nakaz stosowania dachów płaskich i stropodachów oraz dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 22 stopni do 30.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§10. 1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych w obszarze planu:
1) ustala się minimalne powierzchnie wydzielonych w wyniku scalania i podziału działek:
a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m^2 dla jednego segmentu,
b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 250 m^2 dla jednego segmentu,
c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na terenach MN – 600 m^2,
c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na terenach MNW – 800 m^2,
d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na terenach MN-U – 600 m^2,
e) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i zabudowy mieszkaniowo- usługowej (jednorodzinnej) na terenach MN-U – 600 m^2,
f) dla zabudowy usługowej na terenach U – 500 m^2,
g) dla zabudowy usługowej, na terenach UZ, UZ-UE-UK, UR, US-ZP i KO - 1000 m^2,
h) pod obiekty infrastruktury technicznej – 10 m^2,
i) dla pozostałych terenów niewymienionych w lit. a-h, z uwzględnieniem ust. 3 – 500 m^2;
2) ustala się minimalne szerokości frontów działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału:
a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – nie mniej niż 12 m dla jednego segmentu,
b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – nie mniej niż 7 m dla jednego segmentu,
c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – nie mniej niż 16 m,
d) dla pozostałej zabudowy na terenach MN-U i MNW-US, niewymienionej w lit. a-c – 16 m,
e) dla zabudowy usługowej na terenach U – nie mniej niż 10 m,
f) dla zabudowy usługowej na terenach UZ-UE-UK, UR, US-ZP – nie mniej niż 20 m,
g) pod obiekty infrastruktury technicznej – nie mniej niż 2 m,

h) dla pozostałych terenów niewymienionych w lit. a-g, z uwzględnieniem ust. 3 – nie mniej niż 16 m;

3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przynajmniej jednej drogi publicznej (KD), komunikacji pieszo-rowerowej (KP) lub drogi wewnętrznej (KR) wynoszący 90 stopni, z dopuszczalnym odchyleniem o 10 stopni; ustalenie nie dotyczy działek narożnych;
4) ustala się kąt położenia przynajmniej jednej granicy działki narożnej w stosunku do przynajmniej jednej drogi publicznej (KD), komunikacji pieszo-rowerowej (KP) lub drogi wewnętrznej (KR) wynoszący 90 stopni, z dopuszczalnym odchyleniem o 10 stopni;
5) przeprowadzane scalanie i podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji

§11. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji na obszarze planu:
1) ustala się **układ terenów komunikacji publicznej** oznaczony na części graficznej planu miejscowego symbolami KD i KP;
2) wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na części graficznej planu miejscowego symbolem KR oraz dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację innych dróg wewnętrznych oraz dojazdów, nie oznaczonych na części graficznej planu miejscowego o minimalnej szerokości 6 m;
3) ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny komunikacji, określonych w pkt 1 oraz klasy przeznaczenia terenu i zasady obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
4) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych terenów komunikacji drogowej publicznej (KD), terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) i terenów komunikacji pieszo-rowerowej (KP), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
5) ustala się zasady lokalizowania miejsc do parkowania, zgodnie z § 12.
6) ustala się poprowadzenia drogi publicznej 1KDG (ul. Domanicka) i 2KDG (ul. Domanicka) po estakadzie nad drogą publiczną 1KDA (Autostrada Wolności) i 1KDR (ul Terespolska),
7) ustala się poprowadzenia drogi publicznej 1KDL i 2KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny) w tunelu pod drogą publiczną 1KDA (Autostrada Wolności) i 1KDR (ul Terespolska).

2. W zakresie kształtowania **komunikacji kołowej** na terenie objętym planem:
1) ustala się układ komunikacji kołowej, w skład, którego wchodzą:
a) teren autostrady, zaliczona do kategorii dróg krajowych: 1KDA (Autostrada Wolności) – wyszczególniona w § 22,
b) tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego, zaliczona do kategorii dróg krajowych: 1KDR – wyszczególniona w § 22,
c) teren drogi głównej, zaliczona do kategorii dróg gminnych: 1-3KDG (ul. Domanicka) – wyszczególniona w § 22,
b) tereny dróg lokalnych, zaliczone do kategorii dróg gminnych: 1KDL i 2KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny) – wyszczególnione w § 22,
a) tereny dróg dojazdowych 1-13KDD, zaliczone do kategorii dróg gminnych – wyszczególniony w § 22,
b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 1-7KR – wyszczególnione w § 24, przy czym dopuszcza się wykorzystanie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej dla potrzeb komunikacji kołowej jako równorzędnej z komunikacją pieszą na tym terenie;
2) ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi poprzez 1KDG, 2KDG i 3KDG (ul. Domanicka), 1KDL i 2KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny), 2KDD (ul. Grzybowa).

3. W zakresie kształtowania **komunikacji pieszej** na terenie objętym planem:

1) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej, w skład, którego wchodzą:

a) tereny komunikacji pieszo-rowerowej (KP) – wyszczególniony w § 23;

b) chodniki w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej (KD);

c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), przy czym dopuszcza się wykorzystanie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej dla potrzeb komunikacji kołowej jako równorzędnej z komunikacją pieszą na tym terenie;

d) aleje, ciągi piesze i przestrzenie piesze realizowane na terenie zieleni urządzonej 5.1ZP oraz terenie wód powierzchniowych śródlądowych 6.1WS.

4. Ustala się podstawowy układ **komunikacji rowerowej** na terenie objętym planem:

1) ustala się prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających terenu komunikacji drogowej publicznej 1KDG, 2KDG i 3KDG (ul. Domanicka) z uwzględnieniem pkt 2;
2) ustala się prowadzenie wydzielonej ścieżki pieszo- rowerowej lub rowerowej w liniach rozgraniczających 1KDL i 2KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny);
3) ustala się teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP);
4) ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających 6KDD (ul. Borowikowa) i 12KDD (ul. Borówkowa),
5) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni w liniach rozgraniczających terenu komunikacji drogowej publicznej (KD) i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) nie wyszczególnionych w pkt 1-4, w wyjątkiem drogi 1KDR i drogi 1KDA (Autostrada Wolności),
6) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego jedynie w formie realizacji wydzielonych dróg dla rowerów lub ciągów pieszo-rowerowych, odseparowanych od jezdni 1KDR.

5. W zakresie likwidowania barier transportowych oraz dostępności obiektów i urządzeń komunikacji miejskiej (zbiorowej) i indywidualnej dla osób ze szczególnymi potrzebami ustala się kształtowanie: przystanków komunikacji publicznej oraz miejsc parkingowych dla osób ze szczególnymi potrzebami:

1) w przypadku wyposażenia przystanku autobusowego w wiatę przystankową nakazuje się, aby wiaty przystankowe były: wyraźnie oznakowane, zadaszone z ławkami, wyposażone w wyczerpującą informację: plan miasta, rozkład jazdy dostosowany do osób słabo-widzących oraz umieszczony na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;
2) w drogach, w których są wyznaczone miejsca postojowe oraz przy obiektach użyteczności publicznej ustala się obowiązek wyznaczenia i czytelnego oznakowania miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych; przy miejscach postojowych dla osób niepełnosprawnych wyznaczonych w pasie jezdni ustala się stosowanie krawężników opuszczonych (wtopionych) tak, aby umożliwić wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku.

6. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez **komunikację autobusową**:

1) ustala się zagospodarowanie terenów komunikacji drogowej publicznej: 1-3KDG (ul. Domanicka), w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej oraz zachowanie lub realizację nowych przystanków autobusowych;
2) dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej na terenach komunikacji drogowej publicznej: 1KDR, 1KDL i 2KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny).

§12. 1. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

1) ustala się dla zaspokojenia potrzeb parkingowych lokalizację miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 2 i 3;
2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach komunikacji drogowej publicznej lub ich fragmentach: 1KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny) oraz dojazdowych (KDD), których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 10 m;
3) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów na wyznaczonym w planie terenie zieleni urządzonej 5.1ZP;
4) dla nowej zabudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynku oraz zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części ustala się obowiązek odtworzenia likwidowanych miejsc postojowych oraz zaplanowanie

nowych, w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 2 dla realizowanej zabudowy oraz dla części budynku podlegającej zmianie sposobu użytkowania, w ramach działki budowlanej;
5) ustala się realizację miejsc postojowych w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, w tym: w formie garaży podziemnych, z uwzględnieniem pkt 6;
6) na terenach MN, MNW, MNW-US, MN-U, dopuszcza się ponadto realizację garaży w formie:
   a) budynków garażowych o nie więcej niż 2 miejscach postojowych,
   b) wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca parkingowego, bez ścian osłonowych;
7) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów na terenach komunikacji drogowej publicznej (KD) ustala się wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg wskaźników wyznaczonych w przepisach prawa.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe (dla samochodów) realizowane dla nowej zabudowy, rozbudowywanej lub nadbudowywanej części budynku oraz zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne – 2 m.p. / 1 lokal mieszkalny;
2) budynki zamieszkania zbiorowego, w tym hotele, motele, pensjonaty - 1 m.p. / 5 miejsc noclegowych,
3) biura i urzędy – 25 m.p. / 1000m^2 p.uż.;
4) usługi i handel - 20 m.p./1000m^2 p.uż., jednak nie mniej niż 1 m.p. na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m^2;
5) usługi zdrowia i pomocy społecznej – nie mniej niż 10 m.p. na 1000 m^{2}p.uż. budynków lub pomieszczeń;
6) usługi z zakresu: sportu i rekreacji, kultury – nie mniej niż 10 m.p. na 1000 m^2 p.uż. budynków lub pomieszczeń, a dla terenów usług z zakresu sportu i rekreacji oraz kultury i zieleni urządzonej bez lokalizacji budynków - nie mniej niż 1 m.p. na 1000 m^2 powierzchni działki budowlanej;
7) usługi gastronomii - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych;
8) warsztaty samochodowe i myjnie samochodowe – 1 m.p./ 1 stanowisko;
9) dla pozostałych usług, niewymienionych w pkt 1-8, nie mniej niż - 20 m.p./1000 m^2 p.uż. budynków lub pomieszczeń, jednak nie mniej niż 1 m.p. / lokal usługowy o powierzchni mniejszej niż 50 m^2.

3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów:

1) biura i urzędy – min. 5 m.p. / 1000m^2 p.uż.;
2) budynki zamieszkania zbiorowego, w tym hotele, motele, pensjonaty - 1 m.p. / 10 miejsc noclegowych,
3) usługi i handel - min. 10 m.p./1000m^2 p.uż., nie mniej niż 1 m.p./lokal;
4) usługi z zakresu: sportu i rekreacji, kultury - nie mniej niż 10 m.p. na 1000 m^2 p.uż. budynków lub pomieszczeń, a dla terenów usług z zakresu: sportu i rekreacji oraz kultury i zieleni urządzonej bez lokalizacji budynków - nie mniej niż 1 m.p. na 1000 m^2 powierzchni działki budowlanej, jednak nie mniej niż 10 m.p.;
5) usługi zdrowia i pomocy społecznej– min. 5 m.p. na 1000 m^2 p.uż. budynków lub pomieszczeń;
6) usługi gastronomii – min. 10 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych, nie mniej niż 1 m.p./lokal.
7) dla pozostałych usług, niewymienionych w pkt 1-6, nie mniej niż - 20 m.p./1000 m^2 p.uż budynków lub pomieszczeń, nie mniej niż 1 m.p./lokal usługowy o powierzchni mniejszej niż 50 m^2.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§13. 1. Określa się następujące zasady usytuowania sieci infrastruktury technicznej, zachowując przepisy prawa stanowione względem poszczególnych sieci oraz zasady modernizacji, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury na obszarze planu:

1) ustala się pełną obsługę w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 2 i 3;

2) ustala się lokalizowanie projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej (KD), terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), terenów komunikacji pieszo-rowerowej (KP) z uwzględnieniem pkt 3;

3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), terenów komunikacji pieszo-rowerowej (KP), i terenów komunikacji drogowej publicznej (KD) na terenach innych dróg wewnętrznych oraz dojazdów, nie oznaczonych na części graficznej planu miejscowego oraz na działkach w odległości do 6 m od granic danej działki (w granicach obszaru planu), w taki sposób, aby nie kolidowały one z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu z uwzględnieniem wymagań przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastrukturalnych w kanałach zbiorczych (tunelach wieloprzewodowych) oraz wykonywanie przewiertów na potrzeby infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę i sieci wodociągowej:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się jako źródło zaopatrzenia w wodę istniejące (w dniu wejścia w życie uchwały o uchwaleniu planu) indywidualne ujęcia wód podziemnych z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 3;
2) ustala się zachowanie istniejących i lokalizacje nowych studni głębinowych Sekuła w ramach terenów ujęcia wód IWU, wyznaczonych na części graficznej planu miejscowego;
3) dopuszcza się zachowanie istniejących oraz wykonywanie nowych ujęć wód podziemnych wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa oraz obiektów użyteczności publicznej, jako zapasowe źródło wody;
4) ustala się lokalizowanie sieci wodociągowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej (KD), terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), terenów komunikacji pieszo-rowerowej (KP), z uwzględnieniem ust. 1 pkt 3;
5) ustala się przewód wodociągowy o minimalnej śr.250 mm w 1-3KDG (ul. Domanicka) oraz o minimalnej śr.160 mm w 1KDL, 2KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny), jako podstawowe źródło zasilania obszaru objętego planem w wodę, stanowiący powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym;
6) ustala się realizację i uzupełnienie głównych przewodów wodociągowych o minimalnych śr. 100 mm w drogach publicznych KDD.

3. W zakresie odprowadzania ścieków i sieci kanalizacyjnej:

1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i miejskiej oczyszczalni z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 2;
2) zakazuje się budowy sieci kanalizacji ogólnospławnej;
3) zakazuje się realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych (nowych zbiorników bezodpływowych);
4) ustala się lokalizowanie sieci kanalizacyjnej na terenach położonych w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej (KD), terenów komunikacji pieszo-rowerowej (KP), terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), z uwzględnieniem ust. 1 pkt 3;
5) dopuszcza się budowę w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej (KD), terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), terenów komunikacji pieszo-rowerowej (KP) pompowni podziemnych bez części nadziemnej, niewymagających rezerwy terenu;
6) ustala się główne kanały sanitarne: o minimalnych śr. 160 mm dla przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i o minimalnych śr. 63 mm dla przewodów sieci kanalizacji ciśnieniowej;
7) ustala się powiązanie obszaru planu w zakresie sieci kanalizacyjnej z układem zewnętrznym poprzez kanały sanitarne zlokalizowane o minimalnych śr. 200 mm w 1-3KDG (ul. Domanicka);
8) dopuszcza się realizowanie przepompowni ścieków komunalnych na całym obszarze planu

9) ustala się zachowanie istniejących i lokalizacje nowych przepompowni w ramach terenów pompowni ścieków IKP, wyznaczonych na części graficznej planu miejscowego.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   1) dla terenu zieleni urządzonej ZP, terenów komunikacji pieszo-rowerowej KP, terenów usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej US-ZP oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług sportu i rekreacji MNW-US ustala się obowiązek wprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi z uwzględnieniem pkt. 8;
   2) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 1, ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez odprowadzanie na teren nieutwardzony - do ziemi, w granicach działki, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne z uwzględnieniem pkt. 8;
   3) w przypadku niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do istniejących i projektowanych rowów lub zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
   4) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników retencyjnych oraz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości poprzez wykonanie błękitno-zielonej infrastruktury;
   5) w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 2-4, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika;
   6) ustala się realizację systemu rozdzielczego kanalizacji - rozdzielnie kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, na obszarze planu;
   7) zakazuje się budowy sieci kanalizacji ogólnospławnej;
   8) wody opadowe i roztopowe z terenów jezdni, parkingów i terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami, należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacyjnej, a w przypadku braku możliwości technicznych, do ziemi, po ich uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami prawa;
   9) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy, jeżeli nie koliduje to z zagospodarowaniem terenów sąsiadujących;
   10) ustala się lokalizowanie sieci kanalizacji deszczowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej (KD), terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), terenów komunikacji pieszo-rowerowej (KP), z uwzględnieniem ust. 1 pkt 3;
   11) ustala się główne kanały deszczowe: o minimalnych średnicach 250 mm dla przewodów sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej i o minimalnych średnicach 90 mm dla przewodów sieci kanalizacji deszczowej ciśnieniowej;
   12) ustala się powiązanie obszaru planu w zakresie sieci kanalizacji deszczowej z układem zewnętrznym poprzez projektowane kanały deszczowe w 1-3KDG (ul. Domanicka).

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i sieci ciepłowniczej:
   1) ustala się zaopatrzenie w ciepło zabudowy na obszarze planu z sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
   2) dopuszcza się zasilenie w ciepło zabudowy z sieci ciepłowniczej po jej wybudowaniu;
   3) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizacje innych niż elektrownie wiatrowe instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym instalacji fotowoltaicznej wraz z magazynami energii elektrycznej;
   4) dopuszcza się zasilenie w ciepło zabudowy z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących energię elektryczną, w tym pompy ciepła i instalacje hybrydowe.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz i sieci gazowej:
   1) ustala się zasilenie obiektów budowlanych w paliwo gazowe z sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   2) ustala się pokrycie potrzeb związanych z ogrzewaniem, przygotowaniem ciepłej wody i przygotowywaniem posiłków;

3) ustala się lokalizowanie sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia oraz przyłączy na terenach położonych w liniach rozgraniczających: terenów komunikacji drogowej publicznej (KD), terenów komunikacji pieszo-rowerowej (KP), terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), z uwzględnieniem ust. 1 pkt 3;
4) ustala się przewody o minimalnych śr. 25 mm w drogach publicznych na obszarze planu jako bazowe źródło zasilania gazem;
5) ustala się powiązanie obszaru planu w zakresie sieci gazowej z układem zewnętrznym poprzez przewody zlokalizowane w 1-3KDG (ul. Domanicka) o minimalnych śr. 90 mm.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i sieci elektroenergetycznych:
1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej oraz z urządzeń fotowoltaicznych;
2) dopuszcza się przebudowę istniejących stacji transformatorowych wolno stojących;
3) dopuszcza się lokalizację nowych wbudowanych stacji transformatorowych SN/nN jako wbudowanych lub podziemnych na obszarze planu,
4) ustala się lokalizowanie sieci elektroenergetycznych SN i nN oraz oświetlenia ulicznego na terenach położonych w liniach rozgraniczających: terenów komunikacji drogowej publicznej (KD), terenów komunikacji pieszo-rowerowej (KP), terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), z uwzględnieniem ust. 1 pkt 3;
5) zakazuje się lokalizowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych, przy czym nie dotyczy to przyłączy do budynków od istniejących nieskablowanych linii elektroenergetycznych;
6) dopuszcza się skablowanie wszystkich istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
7) ustala się budowę nowych i rozbudowę oraz modernizację istniejących linii średniego lub niskiego napięcia wyłącznie jako kablowych, przy czym ustalenie nie dotyczy istniejących linii średniego lub niskiego napięcia, w których modernizacji ulega tylko określony odcinek, tylko w przypadkach, gdy nie ma możliwości technicznych skablowania danego odcinka;
8) ustala się powiązanie obszaru planu w zakresie sieci elektroenergetycznych z układem zewnętrznym poprzez linie zlokalizowane w 1-3KDG (ul. Domanicka);
9) ustala się zasadę pełnego pokrycia zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na obszarze planu, na potrzeby oświetlenia terenów i obiektów oraz zasilania urządzeń niezbędnych do funkcjonowania zabudowy;
10) zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

8. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych i infrastruktury teletechnicznej:
1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze planu z nowych lub istniejących sieci i obiektów budowlanych telekomunikacyjnych;
2) ustala się lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych i przyłączy na terenach położonych w liniach rozgraniczających: terenów komunikacji drogowej publicznej (KD), terenów komunikacji pieszo-rowerowej (KP), terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), z uwzględnieniem ust. 1 pkt 3;
3) zabrania się lokalizowania na obszarze planu nowych, telekomunikacyjnych linii kablowych nadziemnych, przy czym nie dotyczy to przyłączy do budynków od istniejących telekomunikacyjnych linii kablowych nadziemnych.

9. W zakresie urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych:
1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, pod warunkiem, że nie będą one przekraczały dopuszczalnych norm ochrony środowiska, z uwzględnieniem pkt. 2;
2) ustala się obowiązek wkomponowania masztów i urządzeń telekomunikacyjnych, przy pomocy odpowiednich środków architektonicznych, użytych materiałów i kolorystyki, w obiekty, których realizacja jest zgodna z ustaleniami dla danego terenu.

10. W zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się:
1) obowiązek wyposażenia każdej działki budowlanej w miejsce i urządzenia umożliwiające selektywne

zbieranie wyodrębnionych strumieni odpadów na całym obszarze planu zgodnie z systemem gospodarowania odpadami.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§14. 1. Dopuszcza się przebudowę bez możliwości rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych z budynków istniejących do istniejących (w dniu wejścia w życie uchwały o uchwaleniu planu) bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.

3. Dopuszcza się zaopatrzenie budynków istniejących z istniejących (w dniu wejścia w życie uchwały o uchwaleniu planu) indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej.

Rozdział 13

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§15. 1. Dla terenów położonych w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV dopuszcza się lokalizację zabudowy nieprzeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z wyznaczoną na części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy dla obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, przy czym dopuszcza się odstępstwa, zgodnie z przepisami odrębnymi i usytuowanie zabudowy w odległości bliższej niż 19 m w obydwie strony linii, licząc od osi linii.

2. Wyznacza się zasięg pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości po 19 m w obydwie strony linii, licząc od osi linii. W pasie technologicznym linii:

1) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, z uwzględnieniem ust. 1;
2) zakazuje się wznoszenia budynków o wysokości zagrażającej zbliżeniem elementów budynku do przewodów linii na odległość mniejszą niż dopuszczają przepisy odrębne;
3) dopuszcza się nasadzenia drzew i krzewów z uwzględnieniem gatunków rosnących poniżej 3m;
4) zasady wykorzystania terenu oraz wznoszenia budynków określają przepisy prawa oraz normy dotyczące projektowania linii elektroenergetycznych.

3. W zakresie granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej stanowiącego kompleks K-955 Grabianów w której znajduje się część obszaru planu, zasięg strefy zagrożenia QD_{VBD} obejmującej obszar jednostki przestrzennej 4 z wyjątkiem części terenu 4.1MN-U, i tereny 5.1MN, 5.1MNW, 5.2MNW oraz obszar jednostki przestrzennej 6 z wyjątkiem terenu 6.1MN-U, 6.1IKP, części terenu 6.1MN i 6.2MNW, dla których ustala się:

1) zakaz budowy, nadbudowy i rozbudowy budynków użyteczności publicznej, w których gromadzi się i przebywa powyżej 500 osób,
2) zakaz organizacji miejsc masowych zgromadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
3) zakaz lokalizacji obiektów o konstrukcji wrażliwej szczególnie podatnej na oddziaływanie fali uderzeniowej,

4. Dla części terenów 5.2MN-U, 6.2MN, 6.2IWU, 6.3MN, 6.3MNW oraz dla terenów 1.1U, 5.1U, 5.1IWU, 6.1MN-U, 6.1IKP, 6.1MN, 6.1IWU, 6.1WS, 6.2WS, 6.1MNW, 6.2MNW, ustala się granice zasięgu płytko zalegających wód gruntowych - na poziomie powyżej 1 m p.p.t., według części graficznej planu miejscowego. W wyznaczonym obszarze zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

5. Dla terenów ujęć wód 5.1IWU, 5.2IWU, 6.1IWU i 6.2IWU ochronie podlegają oznaczone na części graficznej planu miejscowego ujęcia wody na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa oraz dokumentach je ustanawiających, ze strefami ochronnymi. Strefa ochrony bezpośredniej obejmuje teren ogrodzony w ramach ustalonego przeznaczenia terenu ujęcia wód (IWU).

Rozdział 14

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§16. Ustalenia dla jednostki przestrzennej **1**:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **1.1U**:

1) przeznaczenie:
   a) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej,
   b) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe,
   c) wyklucza się lokalizowanie warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów;
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
   a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
   b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
   f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,5,
   g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
   h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
   i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
   j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
   k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
   l) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6,
   m) dominanta przestrzenna, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg §5 ust. 10,
   n) maksymalna wysokość budowli – 12m;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
   b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
   c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
   d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg § 6 ust. 7,
   e) zasięg płytko zalegających wód gruntowych - na poziomie powyżej 1 m. p.p.t. – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 15 ust. 4,
4) zasady obsługi terenu:
   a) obsługa komunikacyjna od strony 2KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny) oraz poprzez drogę wewnętrzną (poza granicą obszaru objętego planem).
   b) miejsca do parkowania – wg § 12,
   c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – nie ustala się.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **1.2U**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
   a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
   b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,1,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6,
m) maksymalna wysokość budowli – 12m;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg § 6 ust. 7;

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony 4KDD.
b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – nie ustala się.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **1.3U**:

1) przeznaczenie:
a) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej,
b) wyklucza się lokalizowanie warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,1,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6,
m) maksymalna wysokość budowli – 12m,
n) rejon zieleni kształtującej pierzeje kwartałów, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg. § 5 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg § 6 ust. 7;
4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony 4KDD.
b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – nie ustala się.

4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **1.1UR**:
1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa kultu religijnego,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,75,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,2,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6,
m) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,
n) maksymalna wysokość budowli – 12m;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg § 6 ust. 7,
4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Dzieci Zamojszczyzny (poza granicą obszaru objętego planem) i 4KDD.
b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 14.

5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **1.1MN-U**:
1) przeznaczenie:
a) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowa usługowa z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej,
b) wyklucza się lokalizowanie warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów;
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,9,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6,
m) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,
n) maksymalna wysokość budowli – 11m,
o) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) pomnik przyrody - drzewo objęte ochroną w planie, wg § 6 ust. 8,

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Dzieci Zamojszczyzny (poza granicą obszaru objętego planem).
b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 14.

6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **1.2MN-U**

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowa usługowa z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej;
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje z trzecią ukryta w poddaszu,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,9,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6,
m) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,
n) maksymalna wysokość budowli – 11m,
o) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu

przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg § 6 ust. 7,
e) zasady zagospodarowania terenów położonych w otwarciu widokowym, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 9,

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Dzieci Zamojszczyzny (poza granicą obszaru objętego planem).
b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 14.

7. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **1.1MN i 1.2MN**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,9,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,
m) maksymalna wysokość budowli – 11m,
n) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Dzieci Zamojszczyzny (poza granicą obszaru objętego planem) i 1KDD (ul. Motocyklowa).
b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – nie ustala się.

8. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **1.1MNW i 1.2MNW**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,45,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, nie więcej niż 3 kondygnacje z trzecią ukrytą w poddaszu,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,75,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) pierzeje eksponowane dla terenu 1.1MNW, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,
m) maksymalna wysokość budowli – 10m,
n) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony 2KDD (ul. Grzybowa) i 1KDD (ul. Motocyklowa).
b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 14.

9. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **1.1UZ**:

1) przeznaczenie:
a) ustala się przeznaczenie terenu: usługi zdrowia i pomocy społecznej w tym budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki zamieszkania zbiorowego,
b) przeznaczenie uzupełniające: usługi z wyjątkiem usług handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślniczych, bezpieczeństwa i porządku publicznego, przy czym łączny udział procentowy powierzchni użytkowej budynków o przeznaczeniu uzupełniającym zlokalizowanych na terenie nie może być większy niż 10% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków na terenie o przeznaczeniu wymienionym w lit. a);

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, nie więcej niż 3 kondygnacje z trzecią ukrytą w poddaszu,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,9,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,
l) maksymalna wysokość budowli – wg § 9 ust. 1 pkt 8, 9,
m) warunki lokalizowania garaży wolnostojących otwartych – wg § 5 ust. 8,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z

zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 1-3,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 9,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Dzieci Zamojszczyzny (poza granicą obszaru objętego planem) poprzez 1KR oraz od strony 2KDD (ul. Grzybowej).
b) miejsca do parkowania – wg § 11,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 12;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 14.

10. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **1.2UZ i 1.3UZ**:
1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi zdrowia i pomocy społecznej, w tym budynki zamieszkania zbiorowego,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,0,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 4 kondygnacje z czwartą ukryta w poddaszu,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,3,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) dominanta plastyczna dla terenu 1.3UZ zgodnie z rysunkiem planu oraz wg §5 ust. 11,
m) maksymalna wysokość budowli – 12 m;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 1-3,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Dzieci Zamojszczyzny (poza granica obszaru objętego planem) poprzez 1KR.
b) miejsca do parkowania – wg § 11,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 12;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 14.

§17. Ustalenia dla jednostki przestrzennej **2**:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **2.1MN i 2.2MN**:
1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,9,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,
m) maksymalna wysokość budowli – 11m,
n) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna:
- od strony 3KDD (ul. Konwaliowa) dla 2.1MN,
- od strony: 1KDD (ul. Grzybowa) i 3KDD (ul. Konwaliowa) dla 2.2MN,
b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 14.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **2.1MN-U i 2.2MN-U**:

1) przeznaczenie:
a) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowa usługowa z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej,
b) wyklucza się lokalizowanie warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,9,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4 i § 15 ust 1,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6,
m) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,

n) pierzeje usługowe na terenie 2.2MN-U, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5 pkt 2,
l) maksymalna wysokość budowli – 11m,
m) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV dla terenu 2.1MN-U, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg § 15 ust. 2,
e) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg § 6 ust. 7,
f) rejon zieleni kształtującej pierzeje kwartałów na terenie 2.2MN-U, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg. § 5 ust. 2

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna:
- od strony 1KDG (ul. Domanicka) i 3KDD (ul. Konwaliowa) dla 2.1MN-U,
- od strony: 3KDD (ul. Konwaliowa) dla 2.2MN-U,
b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 14.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **2.1US-ZP**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa sportu i rekreacji lub zieleń urządzona,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,0,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6,
m) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,
n) dominanta plastyczna, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg §5 ust. 11,
o) maksymalna wysokość budowli– wg § 9 ust. 1 pkt 8 i 9;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg § 6 ust. 7,

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony 2KDD (ul. Grzybowa).
b) miejsca do parkowania – wg § 12,

c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – nie ustala się.

4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **2.1KO**:

1) przeznaczenie:
   a) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa obsługi komunikacji,
   b) przeznaczenie uzupełniające: tereny usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, zieleń publiczna,
   c) wyklucza się lokalizowanie warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
   a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,
   b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,0,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
   f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,
   g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
   h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
   i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
   j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
   k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
   l) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6,
   m) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,
   n) maksymalna wysokość budowli– wg § 9 ust. 1 pkt 8 i 9;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
   b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
   c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
   d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg § 6 ust. 7,
   e) zasady zagospodarowania terenów położonych w otwarciu widokowym dla terenu 3.3U, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 9,
4) zasady obsługi terenu:
   a) obsługa komunikacyjna od strony 2KDD (ul. Grzybowa).
   b) miejsca do parkowania – wg § 12,
   c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – nie ustala się.

§18. Ustalenia dla jednostki przestrzennej **3**:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **3.1MN-U**:

1) przeznaczenie:
   a) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowa usługowa z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej,
   b) wyklucza się lokalizowanie warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów;
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania

ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,9,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4 i § 15 ust 1,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6,
m) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,
n) maksymalna wysokość budowli – 11m,
o) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg § 6 ust. 7,
e) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV dla terenu 2.1MN-U, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg § 15 ust. 2,
p) rejon zieleni kształtującej pierzeje kwartałów, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg. § 5 ust. 2

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony 1KDG (ul. Domanicka) i 14KDD (ul. Jagodowa) oraz od jezdni serwisowej w 1KDR,
b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 14.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **3.1MNW**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,45,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, nie więcej niż 3 kondygnacje z trzecią ukrytą w poddaszu,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,75,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4 i § 15 ust 1,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,

m) maksymalna wysokość budowli – 10m,
n) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg § 6 ust. 7,
e) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg § 15 ust. 2;

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony 1KDG (ul. Domanicka) i 14KDD (ul. Jagodowa).
b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 14.

§19. Ustalenia dla jednostki przestrzennej **4**:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **4.1U**:

1) przeznaczenie:
a) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej,
b) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe,
c) wyklucza się lokalizowanie warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,1,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6,
m) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,
n) maksymalna wysokość budowli – 12m;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg § 6 ust. 7,
e) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
f) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust.3,

4) zasady obsługi terenu:

a) obsługa komunikacyjna od strony 2KDG (ul. Domanicka) i 8KDD (ul. Gajowa).
b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – nie ustala się.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **4.1MN**:
1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,9,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,
m) maksymalna wysokość budowli – 11m,
n) dominanta przestrzenna, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg §5 ust. 8,
o) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8,
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
e) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3,
f) wloty komunikacji kołowej, zgodnie z rysunkiem planu oraz od strony 12KDD (ul. Borówkowa) i 11KDD (ul. Borówkowa) dla terenu 4.1MN;
4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony 8KDD (ul. Gajowa), 9KDD (ul. Poziomkowa), 11KDD (ul. Borówkowa) i 12 KDD (ul. Borówkowa),
b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – – wg § 15.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **4.1MN-U, 4.2MN-U** i **4.3MN-U**:
1) przeznaczenie:
a) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowa usługowa z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej,
b) wyklucza się lokalizowanie warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów;
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje z trzecią ukryta w poddaszu,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,9,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6,
m) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,
n) pierzeje usługowe na terenie 4.1MN-U i 4.3 MN-U, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5 pkt 2,
l) maksymalna wysokość budowli – 11m,
m) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
e) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg § 6 ust. 7,
f) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3,
g) wloty komunikacji kołowej, zgodnie z rysunkiem planu oraz od strony 2KDG (ul. Domanicka) dla terenu 4.1MN-U i od strony 9KDD (ul. Poziomkowa) i 8KDD (ul. Gajowa) dla terenu 4.2MN-U;

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna:
- od strony 2KDG (ul. Domanicka), 8KDD (ul. Gajowa) dla terenu 4.1MN-U,
- od strony 8KDD (ul. Gajowa), 9KDD (ul. Poziomkowa), 13KDD (ul. Jagodowa) dla terenu 4.2MN-U,
- od strony 2KDG (ul. Domanicka), 8KDD (ul. Gajowa), 12KDD (ul. Borówkowa) dla terenu 4.3MN-U,

b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 14.

4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **4.1MNS, 4.2MNS** i **4.3MNS**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje z trzecią ukryta w poddaszu,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,9,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,

i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6,
m) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,
n) maksymalna wysokość budowli – 11m,
o) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
e) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3,
f) wloty komunikacji kołowej, zgodnie z rysunkiem planu oraz od strony 12KDD (ul. Borówkowa) dla terenu 4.3MNS;

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna:
- od strony 8KDD (ul. Gajowa) dla terenu 4.1MNS,
- od strony 10KDD (ul. Poziomkowa) poprzez 3KR i 13KDD (ul. Jagodowa) poprzez 3KR dla terenu 4.2MNS,
- od strony 12KDD (ul. Borówkowa) i 13KDD (ul. Jagodowa) dla terenu 4.3MNS,

b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 14.

5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **4.1MNW, 4.2MNW, 4.3MNW** i **4.4MNW**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,45,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, nie więcej niż 3 kondygnacje z trzecią ukrytą w poddaszu,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,75,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
m) maksymalna wysokość budowli – 10m,
n) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami dla terenu 4.3MNW, wg § 6 ust. 7,

e) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
f) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3,
g) wlot komunikacji kołowej, zgodnie z rysunkiem planu oraz od strony 10KDD (ul. Poziomkowa) dla terenu 4.4MNW;

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna:
- od strony 10KDD (ul. Poziomkowa) i 12KDD (ul. Borówkowa) dla terenu 4.1MNW,
- od strony 9KDD (ul. Poziomkowa), 10KDD (ul. Poziomkowa) i 11KDD (Borówkowa) dla terenu 4.2MNW,
- od strony 9KDD (ul. Poziomkowa) i 13KDD (ul. Jagodowa) dla terenu 4.3MNW,
- od strony 10KDD (ul. Poziomkowa) i 13KDD (ul. Jagodowa) dla terenu 4.4MNW,

b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 14.

5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **4.1MNW-US** i **4.2MNW-US**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi sportu i rekreacji,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, nie więcej niż 3 kondygnacje z trzecią ukrytą w poddaszu,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,9,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
m) maksymalna wysokość budowli – 10m,
n) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
e) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3,
f) wlot komunikacji kołowej, zgodnie z rysunkiem planu oraz od strony 10KDD (ul. Poziomkowa) dla terenu 4.2MNW-US;
4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna:
- od strony 10KDD (ul. Poziomkowa) przez teren 4.4MNW i 13KDD (ul. Jagodowa) dla terenu 4.1MNW-US,
- od strony 10KDD (ul. Poziomkowa) i 12KDD (Borówkowa) dla terenu 4.2MNW-US,

b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 14.

5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **4.1UZ-UE-UK**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji lub kultury i rozrywki,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
   a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
   b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, nie więcej niż 3 kondygnacje z trzecią ukrytą w poddaszu,
   f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,9,
   g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
   h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
   i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
   j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
   k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
   m) maksymalna wysokość budowli – 10m,
   n) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
   b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
   c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
   d) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
4) zasady obsługi terenu:
   a) obsługa komunikacyjna od strony 10KDD (ul. Poziomkowa) i 12KDD (Borówkowa),
   b) miejsca do parkowania – wg § 12,
   c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 14.

§20. Ustalenia dla jednostki przestrzennej **5**:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **5.1IWU i 5.2IWU**:
   1) przeznaczenie:
      a) ustala się przeznaczenie terenu: ujęcie wód, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem wody,
      b) przeznaczenie uzupełniające: inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
   2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
      b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,2,
      c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,
      d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
      e) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m, do 1 kondygnacji nadziemnej,
      f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,2,
      g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
      h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
      i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.6,
      j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 3,
      k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,

l) maksymalna wysokość budowli– 5 m;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg § 6 ust. 1, 3 i 4,
   b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
   c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
   d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami dla terenu 5.2IWU, wg § 6 ust. 7,
   e) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 10,
   f) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
   g) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QDVBD – wg §15 ust. 3,
   h) zasięg płytko zalegających wód gruntowych - na poziomie powyżej 1 m. p.p.t. dla terenu 5.1IWU – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 15 ust. 4,
   i) ochrona ujęć wody – zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 5,

4) zasady obsługi terenu:
   a) obsługa komunikacyjna:
      - od strony 2KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny) dla 5.1IWU,
      - od strony jezdni serwisowej przy 1KDA (Autostrada Wolności) dla 5.2IWU,
   b) miejsca do parkowania – wg § 12,
   c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – nie ustala się.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **5.1US-ZP**:

1) przeznaczenie:
   a) ustala się przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji lub zieleń urządzona,
   b) przeznaczenie uzupełniające: usługi gastronomii, przy czym maksymalny udział procentowy powierzchni terenu – 20%;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
   b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,
   c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
   f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,
   g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
   h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
   i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.6,
   j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 3,
   k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
   l) maksymalna wysokość budowli– wg § 9 ust. 1 pkt 8 i 9,
   m) dominanta przestrzenna, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg. § 5 ust. 10,
   n) rejon zieleni kształtującej pierzeje kwartałów, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg. § 5 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg § 6 ust. 1, 3 i 4,
   b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
   c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
   d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg § 6 ust. 7,
   e) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 10,

f) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
g) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3,
h) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości do 15m od osi widokowej i w otwarciu widokowym, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 9,

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony 5KDD (ul. Żurawinowa),
b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – nie ustala się.

4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **5.1ZP**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zieleń urządzona,
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
b) zakazuje się realizacji obiektów związanych trwale z gruntem,
c) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych,
d) maksymalna wysokość budowli – wg § 9 ust. 1 pkt 7 i 8,
e) dopuszcza się realizację placów zabaw wraz z urządzeniami, siłowni plenerowych, miejsc piknikowych, altan, zadaszeń służących wypoczynkowi, wyłącznie na naturalnych nawierzchniach lub pomostach - w sposób minimalizujący ingerencję w środowisko leśne,
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg § 6 ust. 1 i 4,
b) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych,
d) dopuszcza się realizację ścieżek edukacyjnych oraz ścieżek zdrowia, których nawierzchnia to grunt, kruszywo lub drewniany podest,
e) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg § 6 ust. 7,
f) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
g) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3,
h) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6.
4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony 5KDD (ul. Żurawinowa),
b) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów na terenie 5.1ZP,
c) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla rowerów wg § 12;
d) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – nie ustala się.

5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **5.1U**:

1) przeznaczenie:
a) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej,
b) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe,
c) wyklucza się lokalizowanie warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów;
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,1,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6,
m) dominanta przestrzenna, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg §5 ust. 10,
n) maksymalna wysokość budowli – 12m,
o) strefa zieleni stanowiąca element kształtowania pierzei kwartałów na części terenu wydzielonego na części graficznej planu miejscowego od strony terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego oraz wg. § 5 ust. 2 i § 6 ust. 3 pkt 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg § 6 ust. 7,
e) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
f) zasady ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków i objętego ochroną w planie wraz ze strefą ochronną, wg § 7 ust. 2,
g) zasięg płytko zalegających wód gruntowych - na poziomie powyżej 1 m. p.p.t. – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 15 ust. 4,

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony 1KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny) i drogi serwisowej 1KDA (Autostrada Wolności).
b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – nie ustala się.

6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **5.1MN**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,9,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,

m) maksymalna wysokość budowli – 11m,
n) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg § 6 ust. 7,
e) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
f) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3,

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony 2KDG (ul. Domanicka) i 7 KDD (ul. Grzybowa),
b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 15.

7. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **5.1MN-U** i **5.2MN-U**:

1) przeznaczenie:
a) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowa usługowa z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej,
b) wyklucza się lokalizowanie warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów na terenie 5.2MN-U;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje z trzecią ukryta w poddaszu,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,9,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6,
m) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,
n) maksymalna wysokość budowli – 11m,
o) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
e) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg § 6 ust. 7,
f) zasięg płytko zalegających wód gruntowych - na poziomie powyżej 1 m. p.p.t. dla terenu 5.2MN-U – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 15 ust. 4,

g) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości do 15m od osi widokowej i w otwarciu widokowym dla terenu 5.2MN-U, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 9,
h) wloty komunikacji kołowej, zgodnie z rysunkiem planu oraz od strony 5KDD (ul. Żurawinowa) i jezdni serwisowej autostrady dla terenu 5.1MN-U;

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna:
- od strony 5KDD (ul. Żurawinowa), 1KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny) dla terenu 5.1MN-U,
- od strony 5KDD (ul. Żurawinowa), 1KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny) i 6KDD (ul. Borowikowa) dla terenu 5.2MN-U,
b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 14.

8. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **5.1MNW** i **5.2MNW**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,45,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, nie więcej niż 3 kondygnacje z trzecią ukrytą w poddaszu,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,75,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
m) maksymalna wysokość budowli – 10m,
n) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami dla terenu 5.2MNW, wg § 6 ust. 7,
e) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
f) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3,
g) zasady zagospodarowania terenów położonych w otwarciu widokowym dla terenu 5.1MNW, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 9,
h) wloty komunikacji kołowej, zgodnie z rysunkiem planu oraz od strony 5KDD (ul. Żurawinowa) i 7KDD (ul. Grzybowa) dla terenu 5.1MNW i od strony 6KDD (ul. Borowikowa) i 7KDD (ul. Grzybowa) dla terenu 5.2MNW;

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna:
- od strony 5KDD (ul. Żurawinowa), 2KR (ul. Żurawinowa), 7KDD (ul. Grzybowa), dla terenu 5.1MNW,
- od strony 5KDD (ul. Żurawinowa), 2KR (ul. Żurawinowa), 7KDD (ul. Grzybowa) i 6KDD (ul. Borowikowa) dla terenu 5.2MNW,
b) miejsca do parkowania – wg § 12,

c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 14.

§21. Ustalenia dla jednostki przestrzennej **6**:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **6.1MN-U, 6.2MN-U i 6.3MN-U**:

1) przeznaczenie:
   a) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowa usługowa z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej,
   b) wyklucza się lokalizowanie warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów;
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
   a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
   b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje z trzecią ukryta w poddaszu,
   f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
   g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
   h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
   i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
   j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
   k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
   l) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6,
   m) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,
   n) pierzeje usługowe, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5 pkt 2,
   p) dominanta przestrzenna dla terenu 6.1MN-U i 6.2MN-U, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg §5 ust. 10,
   l) maksymalna wysokość budowli – 11 m,
   m) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
   b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
   c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
   d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami dla terenu 6.2MN-U, wg § 6 ust. 7,
   e) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
   f) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami dla terenu 6.2MN-U, wg § 6 ust. 10,
   g) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} dla terenu 6.2MN-U i 6.3MN-U– wg §15 ust. 3,
   h) zasady ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków i objętego ochroną w planie wraz ze strefą ochronną dla terenu 6.1MN-U, wg § 7 ust. 2,
   i) zasięg płytko zalegających wód gruntowych - na poziomie powyżej 1 m. p.p.t. dla terenu 6.1MN-U – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 15 ust. 4,
   j) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości do 15m od osi widokowej i w otwarciu widokowym dla terenu 6.1MN-U i 6.3MN-U, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 9,
4) zasady obsługi terenu:
   a) obsługa komunikacyjna:
      - od strony 1KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny) dla terenu 6.1MN-U,

- od strony 3KDG (ul. Domanicka) dla terenu 6.2MN-U,
- od strony 3KDG (ul. Domanicka) i 15KDD (ul. Jeżynowa) dla terenu 6.3MN-U

b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 14.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **6.1IKP** i **6.2IKP**:

1) przeznaczenie:
a) ustala się przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z przepompownia ścieków,
b) przeznaczenie uzupełniające: inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, przy czym maksymalny udział procentowy powierzchni terenu – 20%;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,
c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m, do 1 kondygnacji nadziemnej,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.6,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 3,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) maksymalna wysokość budowli – 5 m;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg § 6 ust. 1, 3 i 4,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami dla 6.2IKP, wg § 6 ust. 7,
d) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
e) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
f) zasady ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków i objętego ochroną w planie wraz ze strefą ochronną dla terenu 6.1IKP, wg § 7 ust. 2,
g) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} dla terenu 6.2IKP– wg §15 ust. 3,
g) zasięg płytko zalegających wód gruntowych - na poziomie powyżej 1 m. p.p.t. dla terenu 6.1IKP – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 15 ust. 4,

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna:
- od strony 1KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny) dla terenu 6.1IKP,
- od strony 3KDG (ul. Domanicka) dla terenu 6.2IKP

b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – nie ustala się.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **6.1MN, 6.2MN, 6.3MN** i **6.4MN**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
   a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
   b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
   f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
   g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
   h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
   i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
   j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
   k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
   l) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,
   m) maksymalna wysokość budowli – 11m,
   n) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8,
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
   b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
   c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
   d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami dla terenów 6.3MN i 6.4MN, wg § 6 ust. 7,
   e) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
   f) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} dla terenów 6.2MN, 6.3MN i 6.4MN – wg §15 ust. 3,
   g) zasięg płytko zalegających wód gruntowych - na poziomie powyżej 1 m. p.p.t. dla terenu 6.1MN, 6.2MN, 6.3MN – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 15 ust. 4,
   h) zasady ochrony budynku objętego ochroną w planie na terenie 6.3MN wg § 7 ust. 1 oraz ustala się ochronę gabarytów obiektów poprzez zakaz nadbudowy, rozbudowy, przebudowy obiektu, zakaz zmiany charakterystycznych detali elewacji, materiału elewacji, w tym zakaz termomodernizacji budynku od zewnątrz, zakaz zmiany materiału i kształtu dachu oraz zakaz translokacji obiektu;
4) zasady obsługi terenu:
   a) obsługa komunikacyjna:
      - od strony 1KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny) dla 6.1MN,
      - od strony: 17KDD dla 6.2MN,
      - od strony 3KDG (ul. Domanicka), 1KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny), 17KDD i 5KR i 6KR dla 6.3MN,
      - od strony 15KDD i 16KDD dla 6.4MNW;
   b) miejsca do parkowania – wg § 12,
   c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – – wg § 15.

4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **6.1IWU i 6.2IWU**:
   1) przeznaczenie:
      a) ustala się przeznaczenie terenu: ujęcie wód, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem wody,
      b) przeznaczenie uzupełniające: inne obiekty i urządzenia infrastruktury związane z zaopatrzeniem wody;
   2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,2,
c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m, do 1 kondygnacji nadziemnej,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,2,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.6,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 3,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) maksymalna wysokość budowli– 5 m;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg § 6 ust. 1, 3 i 4,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
d) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
e) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} dla terenu 6.2IWU – wg §15 ust. 3,
f) zasady ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków i objętego ochroną w planie wraz ze strefą ochronną dla terenu 6.1IWU, wg § 7 ust. 2,
g) zasięg płytko zalegających wód gruntowych - na poziomie powyżej 1 m. p.p.t. – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 15 ust. 4,
h) ochrona ujęć wody – zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 5,

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna:
- od strony 1KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny) poprzez 5KR dla 6.1IWU,
- od strony jezdni serwisowej przy 1KDA (Autostrada Wolności) dla 6.2IWU,
b) miejsca do parkowania – wg § 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – nie ustala się.

5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **6.1MNW, 6.2MNW i 6.3MNW**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, nie więcej niż 3 kondygnacje z trzecią ukrytą w poddaszu,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 9 ust.1 pkt 6,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 9 ust.1 pkt 7,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 9 ust. 2,
l) pierzeje eksponowane dla terenu 6.1MNW, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5, pkt 1,
m) maksymalna wysokość budowli – 10m,
n) warunki lokalizowania budynków garażowych wolnostojących – wg § 5 ust. 8;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2-5,
   b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 10,
   c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg § 5 ust. 12,
   d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami dla terenów 6.1MNW i 6.3MNW, wg § 6 ust. 7,
   e) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
   f) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3,
   g) zasięg płytko zalegających wód gruntowych - na poziomie powyżej 1 m. p.p.t. – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 15 ust. 4,
   h) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości do 15m od osi widokowej i w otwarciu widokowym dla terenu 6.1MNW, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 9,
   i) zasady ochrony budynków objętych ochroną w planie na terenie 6.1MNW wg § 7 ust. 1 oraz ustala się ochronę gabarytów obiektów poprzez zakaz nadbudowy, rozbudowy, przebudowy obiektów, zakaz zmiany charakterystycznych detali elewacji, materiału elewacji, w tym zakaz termomodernizacji budynku od zewnątrz, zakaz zmiany materiału i kształtu dachu oraz zakaz translokacji obiektów lub obowiązku odbudowy obiektów;
4) zasady obsługi terenu:
   a) obsługa komunikacyjna:
      - od strony 3KDG (ul. Domanicka) dla 6.1MNW,
      - od strony 17KDD i 17KDD poprzez 7KR dla 6.2MNW,
      - od strony 3KDG (ul. Domanicka) i 15KDD i 16KDD dla 6.3MNW,
   b) miejsca do parkowania – wg § 12,
   c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg § 14.

6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **6.1WS**:
   1) przeznaczenie:
      a) ustala się przeznaczenie terenu: woda powierzchniowa śródlądowa,
      b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja piesza, przy czym maksymalny udział procentowy powierzchni terenu – 10%;
   2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
      b) zakaz zabudowy;
   3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
      a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg § 6 ust. 1 i 4,
      b) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
      c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych,
      d) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
      e) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6,
      f) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3,
      g) zasięg płytko zalegających wód gruntowych - na poziomie powyżej 1 m. p.p.t. – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 15 ust. 4;
   4) zasady obsługi terenu:
      a) obsługa komunikacyjna od strony 17KDD i 5KR,
      b) miejsca do parkowania – wg § 12,
      c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – nie ustala się.

7. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **6.2WS**:
   1) ustala się przeznaczenie terenu: woda powierzchniowa śródlądowa,
   2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
      b) zakaz zabudowy;
   3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
      a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg § 6 ust. 1 i 4,
      b) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
      c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych,
      d) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
      e) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6,
      f) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3,
      g) zasięg płytko zalegających wód gruntowych - na poziomie powyżej 1 m. p.p.t. – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 15 ust. 4,
   4) zasady obsługi terenu:
      a) obsługa komunikacyjna od strony 17KDD,
      b) miejsca do parkowania – wg § 12,
      c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 13;
   5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – nie ustala się.

Rozdział 15

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§22. 1. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej o symbolu: **1KDA (Autostrada Wolności),** ustala się:
   1) przeznaczenie terenu:
      a) teren autostrady,
      b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zbiorniki retencyjne, jezdnie serwisowe, zieleń przyuliczna;
      c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;
   2) klasa: autostrada;
   3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, od 70,0m, zgodnie z rysunkiem planu:
      b) liczba jezdni: co najmniej 2,
      c) zakaz ruchu pieszych i rowerzystów w liniach rozgraniczających drogi (z wyłączeniem bezkolizyjnych przejść i przejazdów),
      d) obsługa pasażerów i postój pojazdów wyłącznie w wyznaczonych Miejscach Obsługi Podróżnych (MOP – poza granicą obszaru planu);
   4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
      a) zasady ochrony środowiska i krajobrazu, wg § 6 ust. 2,
      b) zasady przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń, wg § 6 ust. 6,
      c) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6 i 7,
      d) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
      e) zasady ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków i objętego ochroną w planie wraz ze strefą ochronną, wg § 7 ust. 2,
      f) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3;

5) infrastruktura techniczna, wg § 13;
6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

2. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej o symbolu: **1KDR,** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń przyuliczna;
c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;
2) klasa: droga główna ruchu przyspieszonego;
3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, od 24,0m, zgodnie z rysunkiem planu:
b) liczba jezdni: co najmniej 1,
c) komunikacja autobusowa, wg §11 ust. 5 i ust. 6 pkt 2,
d) komunikacja rowerowa, wg §11 ust. 6,
e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych wyłącznie w formie zatok postojowych lub parkingów oddzielonych od jezdni głównej;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska i krajobrazu, wg § 6 ust. 2,
b) zasady przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń, wg § 6 ust. 6,
c) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6 i 7,
d) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
e) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3;
5) infrastruktura techniczna, wg § 13;
6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

3. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej o symbolu: **1-3KDG (ul. Domanicka),** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
a) teren drogi głównej,
b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń przyuliczna;
c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;
2) klasa: droga główna;
3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, od 20,0m, zgodnie z rysunkiem planu:
b) liczba jezdni: co najmniej 1,
c) chodniki obustronne,
d) komunikacja autobusowa, wg §11 ust. 5 i ust. 6 pkt 1,
e) komunikacja rowerowa, wg §11 ust. 4,
f) realizacja miejsc postojowych - wg § 12 ust. 1 pkt 2 i 7;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska i krajobrazu, wg § 6 ust. 2,
b) zasady przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń, wg § 6 ust. 6,
c) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6 i 7,
d) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10 dla terenu 2KDG i 3KDG,
e) oś widokowa i otwarcie widokowe dla 2KDG i 3 DKG (ul. Domanicka), zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 9,
f) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} dla terenu 2KDG i 3

KDG (ul. Domanicka) – wg §15 ust. 3,
h) powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki dla 2KDG (ul. Domanicka), zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 5;
g) rejony lokalizacji rzędu drzew na terenach 2KDG, 3KDG, zgodnie z rysunkiem planu;
5) infrastruktura techniczna, wg § 13;
6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

4. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej o symbolu **1KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny) i 2KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny)** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
a) teren drogi lokalnej,
b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, przyłącza do budynków, zieleń przyuliczna,
c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;
2) klasa – droga lokalna;
3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 12m, zgodnie z rysunkiem planu,
b) liczba jezdni: 1 i chodnik co najmniej z jednej strony
c) komunikacja autobusowa, wg §11 ust. 5 i ust. 6,
d) realizacja miejsc postojowych - wg § 12 ust. 1 pkt 2 i 7;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2,
b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6 i 7,
c) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla terenu 1KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny) wg § 6 ust. 10,
d) zasady ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków i objętego ochroną w planie wraz ze strefą ochronną dla terenu 1KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny), wg § 7 ust. 2,
e) otwarcie widokowe dla terenu 1KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny), zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 9;
f) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3;
5) infrastruktura techniczna, wg § 13;
6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Dla terenu **komunikacji drogowej publicznej** o symbolu **1KDD (ul. Motocyklowa)** ustala się:
1) przeznaczenie terenu: droga dojazdowa,
2) klasa – droga dojazdowa;
3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 8-10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
b) liczba jezdni: 1 i chodnik co najmniej z jednej strony,
c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych;
e) wlot komunikacji kołowej, zgodnie z rysunkiem planu;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2,
b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6;
5) infrastruktura techniczna, wg § 13;
6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

6. Dla terenu **komunikacji drogowej publicznej** o symbolu **2KDD (ul. Grzybowa) i 7 KDD (ul. Grzybowa)** ustala się:
1) przeznaczenie terenu: droga dojazdowa,
2) klasa – droga dojazdowa;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
      - dla 2KDD: od 10 m, z lokalnym poszerzeniem przy skrzyżowaniu z 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
      - dla 7KDD: od 11,5 m do 12.0 m, z lokalnym poszerzeniem przy skrzyżowaniu z 1KDA oraz z 2KDG, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) liczba jezdni: 1 i chodnik co najmniej z jednej strony,
   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
   d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych;
   e) wlot komunikacji kołowej, zgodnie z rysunkiem planu;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
   a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2,
   b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6,
   c) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla terenu 7KDD (ul. Grzybowa), wg § 6 ust. 10
   d) dominanta plastyczna dla 2KDD (ul. Grzybowa), zgodnie z rysunkiem planu oraz wg §5 ust. 11,
   e) otwarcie widokowe, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 9,
   f) wloty komunikacji kołowej dla terenu 7KDD (ul. Grzybowa), zgodnie z rysunkiem planu,
   g) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} dla terenu 7KDD (ul. Grzybowa) – wg §15 ust. 3;
   h) powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 5;
5) infrastruktura techniczna, wg § 13;
6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Dla terenu **komunikacji drogowej publicznej** o symbolu **3KDD (ul. Konwaliowa)** ustala się:
   1) przeznaczenie terenu: droga dojazdowa,
   2) klasa – droga dojazdowa;
   3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 10-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      b) liczba jezdni: 1 i chodnik co najmniej z jednej strony,
      c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
      d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych;
   4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
      a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2,
      b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6;
   5) infrastruktura techniczna, wg § 13;
   6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Dla terenu **komunikacji drogowej publicznej** o symbolu **4KDD** ustala się:
   1) przeznaczenie terenu: droga dojazdowa,
   2) klasa – droga dojazdowa;
   3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających stała: 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      b) liczba jezdni: 1 i chodnik co najmniej z jednej strony,
      c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0 %;
   4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
      a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2,
      b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6;
   5) infrastruktura techniczna, wg § 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Dla terenu **komunikacji drogowej publicznej** o symbolu **5KDD (ul. Żurawinowa)** ustala się:
   1) przeznaczenie terenu: droga dojazdowa,
   2) klasa – droga dojazdowa;
   3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 10do 14 m, z poszerzeniem przy skrzyżowaniu z 7KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
      b) liczba jezdni: 1 i chodnik co najmniej z jednej strony,
      c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
   4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
      a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2,
      b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6,
      c) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10;
   5) infrastruktura techniczna, wg § 13;
   6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Dla terenu **komunikacji drogowej publicznej** o symbolu **6KDD (ul. Borowikowa)** ustala się:
   1) przeznaczenie terenu: droga dojazdowa,
   2) klasa – droga dojazdowa;
   3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających stała: 8 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
      b) liczba jezdni: 1 i chodnik co najmniej z jednej strony,
      c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
   4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
      a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2,
      b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6,
      c) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
      d) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3,
      e) otwarcie widokowe, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 9;
   5) infrastruktura techniczna, wg § 13;
   6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

11. Dla terenu **komunikacji drogowej publicznej** o symbolu **8KDD (ul. Gajowa)** ustala się:
   1) przeznaczenie terenu: droga dojazdowa,
   2) klasa – droga dojazdowa;
   3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 10do 13 m, z poszerzeniem przy skrzyżowaniu z 13KDD zgodnie z rysunkiem planu,
      b) liczba jezdni: 1 i chodnik co najmniej z jednej strony,
      c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
   4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
      a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2,
      b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6,
      c) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
      d) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3,
      e) otwarcie widokowe, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 9;
   5) infrastruktura techniczna, wg § 13;
   6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

12. Dla terenu **komunikacji drogowej publicznej** o symbolu **9KDD (ul. Poziomkowa) i 10KDD (ul. Poziomkowa)** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga dojazdowa,
2) klasa – droga dojazdowa;
3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 10-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) liczba jezdni: 1 i chodnik co najmniej z jednej strony,
   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
   a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2,
   b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6,
   c) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
   d) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3;
5) infrastruktura techniczna, wg § 13;
6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

13. Dla terenu **komunikacji drogowej publicznej** o symbolu **11KDD (ul. Borówkowa) i 12KDD (ul. Borówkowa)** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga dojazdowa,
2) klasa – droga dojazdowa;
3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 10-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) liczba jezdni: 1 i chodnik co najmniej z jednej strony,
   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
   a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2,
   b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6,
   c) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
   d) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3;
5) infrastruktura techniczna, wg § 13;
6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

14. Dla terenu **komunikacji drogowej publicznej** o symbolu **13KDD (ul. Jagodowa)** i **14KDD (ul. Jagodowa)** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga dojazdowa,
2) klasa – droga dojazdowa;
3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających stała: 10 m, z poszerzeniami dla 14KDD w rejonie skrzyżowania z ulicą Domanicką oraz z 1KDR, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) liczba jezdni: 1 i chodnik co najmniej z jednej strony,
   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
   a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2,
   b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6,
   f) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3;
5) infrastruktura techniczna, wg § 13;
6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

15. Dla terenów **komunikacji drogowej publicznej** o symbolach **15KDD (ul. Jeżynowa), 16KDD (ul. Malinowa) i 17KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga dojazdowa,

2) klasa – droga dojazdowa;
3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
a) szerokość w liniach rozgraniczających:
- dla 15KDD stała: 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z 16KDD i z placem manewrowym o wymiarach 21,0m x 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla 16KDD zmienna: 6-10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z 16KDD i z placem manewrowym o wymiarach 20,0m x 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla 17KDD stała: 8 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z 3KDG i przy wjeździe na teren 6.2MNW, zgodnie z rysunkiem planu,
b) liczba jezdni dla 15KDD: 1 i chodnik co najmniej z jednej strony,
c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
d) dopuszcza się zagospodarowanie terenów 16KDD i 17KDD w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego, w tym komunikacji rowerowej;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2,
b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6,
f) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3;
5) infrastruktura techniczna, wg § 13;
6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§23.1. Dla terenu **komunikacji pieszo-rowerowej** o symbolu **1KP** ustala się:
1)przeznaczenie terenu:
a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, przyłącza do budynków, zieleń przyuliczna, przejazdy kołowe;
2) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
a) szerokość w liniach rozgraniczających stała, zgodnie z rysunkiem planu: 3 m, z lokalnym poszerzeniem przy styku z terenem drogi publicznej 9KDD (ul. Poziomkowa),
b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
c) dopuszcza się przejazdy kołowe przez teren 1KP pomiędzy 9KDD (ul. Poziomkowa) a 13KDD (ul. Jagodowa);
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg § 6 ust. 2,
b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6,
c) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 6 ust. 10,
d) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} – wg §15 ust. 3,
4) infrastruktura techniczna, wg § 13;
5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§24.1. Dla terenów **dróg wewnętrznych** o symbolu **1KR**, **2KR (ul. Żurawinowa)** i **3-7KR** ustala się:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa wewnętrzna,
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
b) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego, w tym komunikacji rowerowej,
c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
d) zapewnienie dojść i dojazdów do działek budowlanych położonych przy drodze wewnętrznej,
e) dopuszcza się realizacje miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg o szerokości powyżej 10m,
3) zasady powiązań, obsługi terenów komunikacyjnych:

- wjazd na teren 1KR od strony ul. Dzieci Zamojszczyzny, poza granicą obszaru planu,
- wjazd na teren 2KR (ul. Żurawinowa) od strony 5KDD (ul. Żurawinowa) i 7KDD (ul. Domanicka),
- wjazd na teren 3KR od strony 10KDD (ul. Poziomkowa) i 13KDD (ul. Jagodowa),
- wjazd na teren 4KR od strony 1KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny),
- wjazd na teren 5KR od strony 1KDL (ul. Dzieci Zamojszczyzny),
- wjazd na teren 6KR od strony 17KDD,
- wjazd na teren 7KR od strony 17KDD,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z - zasad ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 2,
   b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg § 8 ust. 2- 4, 6,
   c) zasady ochrony Siedlecko - Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla 2-7KR wg § 6 ust. 10,
   d) zasięg strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów QD_{VBD} dla 2KR i 3KR i 5-7KR – wg §15 ust. 3
5) infrastruktura techniczna, wg § 13;
6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział 16

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§25. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, odpowiednio:
1) dla terenów ZP, US-ZP, IKP, IWU, WS, UZ, UZ-UE-UK – 1%;
2) dla terenów komunikacji publicznej KD, terenu ciągu pieszego KP oraz dróg wewnętrznych KR – 1%;
3) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 1-2 – 30%.

Rozdział 17

Ustalenia końcowe

§26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

§27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wymaga publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Siedlce.

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

§29 Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, na obszarze nią objętym, traci moc obowiązującą Uchwała Nr XVIII/379/2012 Rady Miasta Siedlce z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru doliny rzeki Muchawki.

Przewodniczący Rady Miasta Siedlce