

## Prezydent Miasta Siedlce

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. SZPITAL i PARKI w Siedlcach, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/703/2014 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 stycznia 2014 r. – ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 1462 oraz późniejszą zmianą uchwaloną Uchwałą Nr LXXVIII/737/2023 Rady Miasta Siedlce z dnia 21 grudnia 2023 r. – ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2024 r. poz. 1308, dla **działki nr geod. 9/4 w obrębie 40 w Siedlcach**, która położona jest na obszarach funkcjonalnych:

- terenie usług oświaty, oznaczonym symbolem A8 UO,
  - terenie ulicy głównej, a docelowo (po ukończeniu obwodnicy miasta) zbiorczej o symbolu 1 KDG/KDZ ul. Kazimierzowska,
- oraz dla **działki nr geod. 82/4 w obrębie 40 w Siedlcach**, która położona jest na terenie usług oświaty, oznaczonym symbolem A8 UO, z następującym zapisem w tekście planu:

[...]

## Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu

[...]

§2.1. Ilekcioć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10°;
- 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) **głównych miejscach i terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć miejsca i tereny publiczne 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;
- 4) **maksymalnej szerokości elewacji budynku** – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar poziomy elewacji frontowej budynku wyrażony w metrach, mierzony między skrajnymi narożnikami budynku;
- 5) **maksymalnej liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
- 6) **minimalnej liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczoną na terenie, liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
- 7) **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;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek oraz inne budowle nadziemne niebędące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu w stosunku do linii rozgraniczającej ulicy publicznej, drogi wewnętrznej, linii rozgraniczającej ciągu pieszego, linii rozgraniczającej innego terenu, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków lokalizowanych w granicach działki budowlanej;

- 9) **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, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków oraz określającą, dla innych budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowana budowla w stosunku do linii rozgraniczającej ulicy publicznej, drogi wewnętrznej, linii rozgraniczającej ciągu pieszego, linii rozgraniczającej innego terenu;
- 10) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 11) **osi kompozycyjnej** - należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą biegnącą przez środek jakiegoś układu elementów przestrzennych;
- 12) **osi widokowej** – należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu lub terenów;
- 13) **otwarcu widokowym** – należy przez to rozumieć pole widzenia ograniczone budynkami, przedstawione w płaszczyźnie poziomej o liniach zewnętrznych tworzących kąt 90°, kierujących wzrok na określone wnętrza przestrzenne, wyznaczone w promieniu 70m od wierzchołka otwarcia widokowego oznaczonego na rysunku planu;
- 14) **przeznaczeniu terenu lub obiektu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie; w planie określa się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne;
- 15) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy; przy czym powierzchnia całkowita budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 70% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej lub dla terenów bez zabudowy sposób zagospodarowania terenu nie może zajmować mniej niż 70% powierzchni działki chyba, że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 16) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy na warunkach określonych planem; przy czym powierzchnia całkowita budynków i lokali o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej lub dla terenów bez zabudowy sposób zagospodarowania terenu nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni działki chyba, że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 17) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;
- 18) **reklamie remontowej** – należy przez to rozumieć siatki okrywające rusztowanie budowlane, dopuszczone do stosowania wyłącznie w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 19) **słupie ogłoszeniowym** – należy przez to rozumieć słup w formie walca o średnicy do 150 cm, wysokości do 400 cm służący do umieszczania ogłoszeń oraz reklam;
- 20) **strefie dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej** – należy przez to rozumieć strefę wyznaczoną na rysunku planu, w której dopuszcza się lokalizację budynku lub jego części o wysokości większej niż maksymalna liczba kondygnacji na tym terenie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 21) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego na ścianie budynku, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności, w tym szyldy semaforowe i zwiastuny szyldów;
- 22) **szyldzie semaforowym** – należy przez to rozumieć szyld zamocowany do ściany budynku z płaszczyzną umieszczaną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku;
- 23) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo- cyfrowym;

- 24) **terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z ich zapleciami, do których zalicza się: dojścia, podjazdy i podwórza, zieleń osiedlową i ogrody przydomowe, place zabaw dla dzieci, urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, parkingi oraz ulice wewnętrzne;
- 25) **uchwale** – należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. SZPITAL i PARKI w Siedlcach;
- 26) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, 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. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 27) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 28) **usługach w parterach budynków** – należy przez to rozumieć lokale usługowe zlokalizowane w parterze lub w dwóch najniższych nadziemnych kondygnacjach budynków, dostępne od ulicy, ciągu pieszego lub terenu drogi wewnętrznej;
- 29) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.);
- 30) **wlocie komunikacji kołowej** – należy przez to rozumieć miejsce połączenia ulicy wewnętrznej, parkingu i dojazdu z ulicą publiczną; przy czym dopuszcza się przesunięcie wlotu komunikacji kołowej oznaczonego na rysunku planu o 10m w obie strony;
- 31) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu sumy powierzchni zabudowy mierzonej po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w stanie wykończonym, bez tarasów, bez schodów zewnętrznych, bez ramp i podjazdów oraz bez części podziemnych budynków nie wystających ponad poziom terenu, do powierzchni działki budowlanej;
- 32) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków;
- 33) **zwiadzie szyldu** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, umieszczane poza nieruchomością, na której ta działalność jest wykonywana; zwiastun szyldu może zawierać informację kierującą do siedziby firmy i może być umieszczony poza miejscem prowadzenia działalności, ale nie dalej niż 100 m (liczone wzdłuż drogi dojścia).
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w par. 2, ust.1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- §3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu 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;
  - 5) symbole literowo- cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów i klasyfikacja ulic publicznych;
  - 6) dominanty przestrzenne;
  - 7) dominanty wysokościowe ze strefą ich dopuszczalnej lokalizacji;
  - 8) osie kompozycyjne;
  - 9) osie widokowe;
  - 10) otwarcia widokowe;
  - 11) pierzeje eksponowane;
  - 12) dominanta plastyczna;
  - 13) budynki oraz obiekty objęte ochroną w planie;
  - 14) granica strefy pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej;
  - 15) granica strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych;
  - 16) granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu;
  - 17) istniejące szpalery drzew do zachowania i ewentualnego uzupełnienia;
  - 18) projektowane szpalery drzew;

- 19) zieleni kształtująca pierzeje kwartałów;
- 20) drzewa objęte ochroną w planie;
- 21) powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki (przeznaczone głównie dla ruchu pieszego);
- 22) ciągi piesze przebiegające w liniach rozgraniczających innych terenów;
- 23) ciągi pieszo-rowerowe przebiegające w liniach rozgraniczających innych terenów;
- 24) ścieżki rowerowe;
- 25) wlot komunikacji kołowej;
- 26) ważniejsze wejście na teren;
- 27) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 28) granice terenów służących organizacji imprez masowych;
- 29) podziały wewnątrz terenów wydzielające części terenów o różnych zasadach zagospodarowania;
- 30) wymiarowanie linii;
- 31) miejsca dopuszczalnego sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenu

§4.1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla fragmentów obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczone symbolem **MW**;
  - 2) tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług** oznaczone symbolem **MW/U**;
  - 3) tereny **usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczone symbolem **U/MW**;
  - 4) tereny **usług administracji** oznaczone symbolem **UA**;
  - 5) tereny **usług zdrowia** oznaczone symbolem **UZ**;
  - 6) tereny **usług** oznaczone symbolem **U**;
  - 7) tereny **usług oświaty** oznaczone symbolem **UO**;
  - 8) tereny **usług kultury** oznaczone symbolem **UK**;
  - 9) tereny **usług sportu i rekreacji** oznaczone symbolem **US**;
  - 10) tereny **usług i produkcji** oznaczone symbolem **U/PR**;
  - 11) tereny **zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji** oznaczone symbolem **ZP/US**;
  - 12) tereny **parków miejskich** oznaczonych symbolem **ZPK**;
  - 13) tereny **zieleni urządzonej** oznaczone symbolem **ZP**;
  - 14) tereny **ulic publicznych** oznaczone symbolem **KD**;
  - 15) tereny **ciągów pieszych** oznaczone symbolem **KP**;
  - 16) tereny **dróg wewnętrznych** oznaczone symbolem **KDW**.
18. Ustala się, że do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym przeznacza się:
- 1) tereny: B6 UO, D4 UA, C2 UZ;
  - 2) tereny: C1 UZ,U, C3 UZ,U, C4 UZ,U w częściach, na których będą prowadzone inwestycje celu publicznego;
  - 3) tereny ulic o symbolach 1 KDG/KDZ ul. Kazimierzowska, 2 KDG/KDZ ul. Prusa, 1 KDZ ul. Starowiejska, 2 KDZ i 3 KDZ ul. Kazimierzowska.
19. Ustala się, że do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przeznacza się:
- 1) tereny komunikacji publicznej: KDL i KDD;
  - 2) tereny: A8 UO, B7 UO, B8 US, B9 US, B13 UA, D7 UO,UA, D3 UO;
  - 3) tereny: B5 UA,U, B14 UO,U, D6 UA, D16 UA,U, D19 US w częściach, na których będą prowadzone inwestycje celu publicznego;
  - 4) tereny: A1 ZPK, B10 ZPK, B5 UA,U, D4 UA i D6 UA w zakresie opieki nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów odrębnych.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§5.1. Obszar planu w całości leży poza terenami zabudowy śródmiejskiej.

2. Wyznacza się miejsca lokalizacji **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 ustaleń obowiązujących dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu.

3. Wyznacza się istniejące i projektowane do nasadzeń szpalery drzew mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic publicznych (KD) i innych 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 rysunku planu **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 zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 2-6;
- 2) dopuszcza się przebudowę 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 60% szerokości elewacji budynku;
- 5) zakazuje się, aby balkony, loggie, werandy, wykusze, okapy i nadwieszenia wystające poza obrys budynku przekraczały 40% powierzchni elewacji budynku zlokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy;
- 6) 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 własnej działki budowlanej,
  - d) wolno stojących stacji transformatorowych oraz altanek śmietnikowych;
- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na terenach: A3 ZP/US, A5 UK, D5 MW/U, C6 U oraz C1 UZ,U i C3 UZ,U wyłącznie od strony terenu C2 UZ, i w miejscach wskazanych na rysunku planu linią zabudowy umieszczoną w granicy działki, za 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 **pierzeje eksponowane**, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) 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 ulicy publicznej (KD),
- 2) elewacje budynków od strony ulic publicznych (KD) nakazuje się wykonać z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych: kamienia elewacyjnego, tynków szlachetnych, cegły elewacyjnej lub okładziny z drewna naturalnego, w co najmniej 20% powierzchni elewacji,
- 3) ustaleń pkt. 1 i 2 nie nakazuje się stosować do budynków zabytkowych i budynków objętych ochroną w planie.

6. Ustala się zasadę lokalizowania **głównych wejść** do projektowanych budynków 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 tynki w kolorach pastelowych o niskiej intensywności zabarwienia;
- 2) zakazuje się stosowania tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych;

- 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 par. 5 ust. 7 pkt. 1 i 2;
  - 4) zakazuje się stosowania okładziny PCV;
  - 5) zakazuje się stosowania przeszklenia elewacji w stopniu wyższym niż 60% całej powierzchni danej elewacji;
  - 6) zakazuje się stosowania przeszkleń refleksyjnych, dających lustrzane odbicie otoczenia na powierzchni większej niż 15% całej powierzchni danej elewacji, z uwzględnieniem ustaleń par. 9 ust. 5 pkt. 6;
  - 7) zakazuje się stosowania elewacji w kolorach intensywnych w stopniu wyższym niż 30% całej powierzchni danej elewacji.
8. Zakazuje się lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych wolno stojących na obszarze całego planu.
9. Wyznacza się **osie kompozycyjne, 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 kompozycyjnej albo osi widokowej (w granicach obszaru planu) ustala się zakaz lokalizowania: reklam i słupów ogłoszeniowych, tymczasowych obiektów budowlanych, drzew oraz zieleni wyższej niż 1 m - za wyjątkiem wyznaczonych w planie szpalerów drzew;
  - 2) osie kompozycyjne i osie widokowe nakazuje się 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 planu) ustala się zakaz lokalizowania reklam i słupów ogłoszeniowych, tymczasowych obiektów budowlanych, drzew oraz zieleni wyższej niż 1 m - za wyjątkiem wyznaczonych w planie szpalerów 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 lokalizacji reklam i słupów ogłoszeniowych w odległości bliższej niż określone w par. 6 ust. 3 pkt. 3 lit h;
  - 4) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż określona w ust. 13 pkt. 3.
11. Wyznacza się **dominanty wysokościowe ze strefą ich dopuszczalnej lokalizacji**, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dla działek budowlanych, na których zlokalizowano dominanty wysokościowe ze strefą ich dopuszczalnej lokalizacji ustala się:
- 1) wyróżnienie budynku lub części budynku stanowiącego dominantę wysokościową poprzez formę architektoniczną wyróżniającą się wysokością w stosunku do pozostałej części budynku lub sąsiadujących budynków;
  - 2) w granicach strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej dopuszcza się lokalizację budynku lub jego części o wysokości większej niż maksymalna wysokość zabudowy na tym terenie; maksymalna wysokość budynku lub jego części zlokalizowanego w strefie dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej jest określona dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych;
  - 3) zakaz lokalizacji reklam i słupów ogłoszeniowych w odległości bliższej niż określone w par. 6 ust. 3 pkt. 3 lit h;
  - 4) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż określona w ust. 13 pkt. 3.
12. Wyznacza się miejsca lokalizacji **dominant plastycznych** – pomników, rzeźb, krzyży, fontann, zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się lokalizację elementów rzeźbiarskich w formie płyty

wbudowanych w posadzkę i tablic montowanych na ścianach budynków, niestanowiących reklamy lub szyldu, o powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup>.

13. 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, U/PR, U/MW, MW/U, UA w odległości do 20m od strony miejsc i terenów publicznie dostępnych chyba, że ustalenia ogólne lub szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od budynku lub części budynku stanowiącej dominantę wysokościową wraz ze strefą jej dopuszczalnej lokalizacji lub dominantę przestrzenną;
- 4) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenach: A1 ZPK, A2 ZP/US, A3 ZP/US, A6 ZP/US, U, B10 ZPK, C7 ZP, D9 ZP.

## **Rozdział 4**

### **Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych**

§6. 1. Na terenie planu dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) słupów ogłoszeniowych;
- 2) reklam o powierzchniach nie większych niż 3 m<sup>2</sup> (ustalenie nie dotyczy przystanków komunikacji miejskiej), w tym reklam dwustronnych o powierzchni każdej ze stron nie większej niż 3 m<sup>2</sup>, wyłącznie na terenach: ulic publicznych (KD), jak również na terenie działek budowlanych przylegających do terenów ulic publicznych (KD), z uwzględnieniem ust. 3;
- 3) szyldów reklamowych o powierzchniach nie większych niż 1,2 m<sup>2</sup> oraz szyldów semaforowych i zwiastunów szyldów o powierzchniach nie większych niż 0,5m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem ust. 3.

2. Dopuszcza się sytuowanie miejskich znaków informacyjnych.

3. Ustala się zasady rozmieszczania reklam polegające na:

- 1) dopuszczeniu umieszczania reklam na elewacjach budynków, za wyjątkiem budynków wpisanych do rejestru zabytków, budynków i obiektów objętych ochroną w planie oraz budynków w strefie ochrony zachowanych elementów zabytkowych kz\_OZ, strefie pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej kz\_PO i strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kz\_OK, pod warunkiem:
  - a) nie przekraczania 3m<sup>2</sup> powierzchni reklamowej,
  - b) nie przesłaniania okien ani detali architektonicznych;
- 2) ograniczeniu realizacji wolno stojących reklam do:
  - a) słupów ogłoszeniowych,
  - b) pylonów reklamowych, o wysokości do 4,0m i powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup>, na terenach ulic KDZ/KDZ i KDZ, jak również na terenie działek budowlanych przylegających do tych terenów,
  - c) pylonów reklamowych, o wysokości do 3,0m i powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup>, na terenach ulic KDL i KDD, jak również na terenie działek budowlanych przylegających do tych terenów;
- 3) określeniu minimalnych odległości między wolno stojącymi reklamami, a innymi elementami zagospodarowania:
  - a) 30m od innych wolno stojących reklam,
  - b) 10m od znaków drogowych i wolno stojących miejskich znaków informacyjnych,
  - c) 20m od skrzyżowania ulic miejskich (krawędź jezdni przy skrzyżowaniu),
  - d) 2,5m od: krawędzi jezdni poza skrzyżowaniem i latarni ulicznych,
  - e) 3m od pnia drzewa,
  - f) 10m od przejścia dla pieszych,
  - g) 15m od: pomnika przyrody, wyznaczonej w planie osi widokowej i osi kompozycyjnej oraz w otwarciu widokowym,
  - h) 50m od: budynku wpisanego do rejestru zabytków, budynków oraz obiektów objętych ochroną w planie, wyznaczonego w planie budynku lub części budynku stanowiącego dominantę wysokościową wraz ze strefą jej dopuszczalnej lokalizacji lub dominantę przestrzenną;

- 4) nakazie stosowania w jednym ciągu komunikacyjnym jednakowo ukierunkowanych reklam, zawieszonych na jednej wysokości, możliwie w jednakowych odległościach;
- 5) zakazie sytuowania reklam:
  - a) na terenach, ZPK, ZP, ZP/US, UO, D4 UA, D6 UA, D5 MW/U, A5 UK, B5 UA, U,
  - b) na latarniach ulicznych,
  - c) w szpalerach drzew wzdłuż ulic,
  - d) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi,
  - e) na ogrodzeniach,
  - f) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej,
  - g) w sposób ograniczający widoczność z kamer miejskiego systemu monitoringu,
  - h) na obiektach małej architektury, chyba, że obiekty te są projektowane specjalnie, jako nośniki reklamy,
  - i) na attyce budynku, na dachach, balustradach balkonów i tarasów,
  - j) na attyce wiaty przystankowej lub jej dachu,
  - k) w strefach: ochrony zachowanych elementów zabytkowych kz\_OZ, pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej kz\_PO i ochrony konserwatorskiej krajobrazu kz\_OK (nie dotyczy szyldów reklamowych);
- 6) dopuszczeniu realizacji reklam remontowych umieszczonych na rusztowaniu jedynie na czas rzeczywistego prowadzenia prac remontowych, w okresie nie dłuższym niż 15 miesięcy;
- 7) dopuszczeniu umieszczania reklam na przystankach komunikacji miejskiej pod warunkiem, że na każdej wiacie maksymalnie umieszczone będą dwa dwustronne pola reklamowe o powierzchni nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup> każde, przy czym łączna powierzchnia reklam nie może przekraczać 50 % powierzchni całkowitej ścian;
- 8) dopuszczeniu umieszczania na ścianie budynku szyldów reklamowych, o powierzchni nie większej niż 1,2 m<sup>2</sup>, usytuowanych przy wejściach do budynków w taki sposób, by ich zewnętrzne krawędzie były oddalone od krawędzi tabliczek adresowych, o co najmniej 0,5 m;
- 9) zakazie montażu ekranów wizyjnych, telebimów na obszarze D z wyłączeniem terenu D19 US, na obszarze A z wyłączeniem terenów A4 ZPK i A5 UK, na obszarze B z wyłączeniem terenu B8 US oraz na obszarze C.

## **Rozdział 5**

### **Zasady i warunki sytuowania ogrodzeń**

#### **§7.1. Określa się zasady sytuowania ogrodzeń:**

- 1) dopuszcza się realizację ogrodzeń poszczególnych działek budowlanych i terenów oraz ogrodzeń wewnątrz terenów budowlanych, z uwzględnieniem ust.2-5;
  - 2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych na terenach ulic publicznych (KD), ciągów pieszych (KP) i dróg wewnętrznych (KDW);
  - 3) nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury takich jak pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, sezonowe ogródki kawiarniane;
  - 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń oraz obiektów małej architektury pomiędzy terenami dróg wewnętrznych (KDW) a terenami ulic publicznych (KD);
  - 5) zakazuje się przegradzania ciągów pieszych i pieszo- rowerowych przebiegających w liniach rozgraniczających innych terenów, oznaczonych na rysunku planu.
2. Określa się warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia poszczególnych działek budowlanych i terenów, lokalizowane od strony ulic publicznych (KD), ciągów pieszych (KP) i dróg wewnętrznych (KDW), z wyjątkiem ogrodzeń terenów ZP, ZPK i terenów ZP/US, US:
- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu; ustalenie nie dotyczy ogrodzeń boisk sportowych;
  - 2) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy lub terenu, przy dopuszczalnym miejscowym (maksymalnie na długości 6m) wycofaniu ogrodzenia w głąb terenu nie większym niż 1,5 m; ustalenie nie dotyczy przypadków, gdy konieczne jest miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu z powodu istniejących przeszkód, a w szczególności infrastruktury technicznej i drzew;
  - 3) w przypadku realizacji budynku z usługami w parterze, dopuszcza się wycofanie ogrodzenia i zlokalizowanie go w linii zabudowy;

- 4) ustala się realizację ogrodzenia ażurowego w minimum 60% powierzchni tego ogrodzenia z cokołem do wysokości maksymalnie 0,4m od poziomu terenu;
  - 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów (przęseł) betonowych;
  - 6) zakazuje się realizacji ogrodzeń wewnątrz strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych kz\_OZ, za wyjątkiem obiektów usług oświaty, które powinny być ogrodzone.
3. Określa się warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia na terenach zieleni urządzonej ZP i parku miejskiego A4 ZPK:
- 1) zakazuje się realizacji ogrodzeń terenów zieleni urządzonej ZP oraz terenów parku miejskiego A4 ZPK;
  - 2) dopuszcza się wydzielenia terenów przy pomocy niskich murków, stopni, obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości do 60 cm od poziomu terenu, wykonanych z materiałów: kamień naturalny lub sztuczny, szkło, drewno, stal szlachetna, cegła klinkierowa;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń miejsc przeznaczonych na place zabaw dla dzieci o powierzchni nie większej niż 1000m<sup>2</sup>; maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,2 m od poziomu terenu;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń boisk sportowych;
  - 5) dopuszcza się ogrodzenie sezonowych ogródków kawiarnianych, usytuowanych w sposób nie kolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów; maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,2 m od poziomu terenu;
  - 6) ustala się realizację ogrodzeń, o których mowa w ust. 3 pkt. 3 i 4, jako ażurowych od poziomu terenu (bez cokołu).
4. Określa się warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia terenów zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji ZP/US i terenów usług sportu i rekreacji US:
- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m od poziomu terenu; ustalenie nie dotyczy ogrodzeń boisk sportowych, lodowisk i kortów tenisowych;
  - 2) ustala się realizację ogrodzenia ażurowego w minimum 80% powierzchni, z cokołem do wysokości maksymalnie 0,2 m od poziomu terenu;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń wewnętrznych miejsc przeznaczonych na place zabaw dla dzieci o powierzchni nie większej niż 1000m<sup>2</sup>; maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,2 m od poziomu terenu;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń boisk sportowych;
  - 5) ustala się obowiązek realizacji co najmniej jednego wejścia na teren od strony każdej przestrzeni publicznej;
  - 6) ustala się realizację ogrodzeń, o których mowa w ust. 3 pkt. 3 i 4, jako ażurowych od poziomu terenu (bez cokołu).
5. Określa się warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia terenów parków miejskich A1 ZPK i B10 ZPK:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń zewnętrznych, zgodnie z ich historycznym wyglądem, na terenach A1 ZPK i B10 ZPK;
  - 2) ustala się obowiązek realizacji niezamykanych wejść, bram lub furtek, co najmniej w miejscach wskazanych na rysunku planu, jako ważniejsze wejścia na teren;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń wewnętrznych miejsc przeznaczonych na place zabaw dla dzieci o powierzchni nie większej niż 1000m<sup>2</sup>; maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,2 m od poziomu terenu; ustala się realizację tych ogrodzeń, jako ażurowych od poziomu terenu (bez cokołu).

## Rozdział 6

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§8.1. Wyznacza się granice **terenów zieleni**: terenów zieleni urządzonej ZP i terenów parków miejskich ZPK, dla których określa się następujące zasady ochrony:

- 1) ustala się ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 2) ustala się obowiązek nasadzenia drzew i krzewów, uzupełnianie zieleni, w ramach wyznaczonej na rysunku planu zieleni kształtującej pierzeje kwartałów;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. Dla **terenów ulic** ustala się:

- 1) obowiązek zachowania i uzupełnienia istniejących szpalerów drzew oraz nasadzenia szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja szpaleru drzew w przekroju ulicy 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 szpaleru 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, reklam i elementów informacji miejskiej, na wydzielonych trawnikach, pasach zieleni i powierzchniach wokół drzew określonych w pkt. 2.

3. Dla **terenów działek budowlanych** ustala się:

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, szczególnie na terenach zabudowy mieszkaniowej (MW, MW/U i U/MW), usług publicznych (UO, UA, UZ) oraz terenów zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji ZP/US; przy czym dopuszcza się możliwość wycinki drzew i krzewów kolidujących z zabudową;
- 2) nakaz stosowania urządzeń grzewczych zasilanych z sieci ciepłowniczej lub gazowej, lub elektroenergetycznej, lub z odnawialnych źródeł energii;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (norm określonych w przepisach odrębnych) poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane; w szczególności zakazuje się lokalizowania: stacji paliw na całym obszarze planu oraz warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych na terenach: MW, MW/U, U/MW, UO, UZ i UK.

4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW/U, terenów usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej U/MW, terenów usług administracji UA, terenów usług U, jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) obowiązek traktowania terenów usług zdrowia UZ, jako tereny przeznaczone pod szpitale i domy opieki społecznej w miastach;
- 4) obowiązek traktowania terenów usług oświaty UO, jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) obowiązek traktowania terenów zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji ZP/US, terenów parków miejskich ZPK, jako terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 6) terenów usług kultury UK, terenów usług sportu i rekreacji US, terenów usług i produkcji U/PR, terenów zieleni urządzonej ZP, nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałas.

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 lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz zakładu przetwórstwa mleczarskiego na terenie B12 U/PR.

6. W zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń na terenie ul. Kazimierzowskiej (1 KDZ/KDZ – docelowo KDZ), ul. Bolesława Prusa (2 KDZ/KDZ – docelowo KDZ) i ul. Kazimierzowskiej 2,3 KDZ ustala się:

- 1) przy przebudowie ulic istniejących: ul. Kazimierzowskiej (1 KDZ/KDZ), ul. Kazimierzowskiej 2,3 KDZ i ul. B. Prusa (1 KDZ/KDZ) ustala się nakaz wprowadzenia rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań, w szczególności poprzez wymianę nawierzchni, zmiany w organizacji ruchu;
- 2) nakaz kształtowania zieleni izolacyjnej na terenie ulicy poprzez:
  - a) zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew,

- b) wprowadzenie szpalerów drzew (w miejscach wskazanych na rysunku planu),
- c) wprowadzenie żywopłotów i zieleni niskiej w ramach powierzchni biologicznie czynnej wskazanej w ustaleniach szczegółowych,
- d) stosowanie gatunków roślin odpornych na trudne warunki miejskie;

3) zakazuje się lokalizowania ekranów akustycznych.

7. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami terenów położonych w obszarze planu i przylegających do ulicy KDG Jana Pawła II (poza obszarem planu), ul. Kazimierzowskiej (1 KDG/KDZ – docelowo KDZ, 2KDZ, 3KDZ), ul. Bolesława Prusa (2 KDG/KDZ – docelowo KDZ), ul. Starowiejskiej (1KDZ) i ul. Kazimierzowskiej (2,3 KDZ) ustala się:

- 1) realizację nowej zabudowy zlokalizowanej od strony ulic w sposób uwzględniający rzeczywisty poziom hałasu lub potencjalne zanieczyszczenia związane z hałasem i drganiami powodowane ruchem na istniejących ulicach, poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród 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 wnętrza 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 wnętrza;
- 3) w budynkach i lokalach położonych przy ulicach dopuszcza się zmianę funkcji pomieszczeń mieszkalnych lub innych pomieszczeń o funkcjach chronionych narażonych na hałas na funkcje biurowe, usługowe, techniczne; od strony ulic należy lokalizować przede wszystkim pomieszczenia pomocnicze, chyba że zastosowane przegrody zapewniają zachowanie właściwego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń;
- 4) wprowadzanie zieleni w pierzejach ulic, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, jako zieleni kształtująca pierzeje kwartałów oraz szpalerów drzew (zgodnie z rysunkiem planu) stanowiących izolację akustyczną dla zabudowy wewnątrz kwartałów.

8. Podlegają ochronie, na mocy przepisów szczególnych wydanych na podstawie Ustawy o ochronie przyrody, pomniki przyrody, wskazane na rysunku planu: osiem drzew - pomników przyrody położonych w parku miejskim zwanym Aleksandrią, w tym sześć dębów szypułkowych ujętych w Wojewódzkim Rejestrze Pomników Przyrody o numerach ewidencyjnych 66/1- 66/6 i dwa drzewa ujęte w Miejskim Rejestrze Pomników Przyrody o numerach ewidencyjnych: 2 – jedna surmia zwyczajna, 3 – jedna topola biała oraz siedemnaście drzew położonych w parku miejskim przy ul. Bema, w tym sześć z nich, ujętych w Wojewódzkim Rejestrze Pomników Przyrody o numerach ewidencyjnych 196/1, 196/3, 196/4, 404 – cztery jesiony wyniosłe, 196/2 – jedna iglicznia trójcierniowa, 403 – jeden wiąz szypułkowy i jedenaście drzew ujętych w Miejskim Rejestrze Pomników Przyrody o numerach ewidencyjnych: 5 i 6 – dwa dęby szypułkowe, 7-11 – pięć jesionów wyniosłych, 12 – jedna topola czarna, 13-14–dwie lipy drobnolistne, 16 – jedna iglicznia trójcierniowa i jedno drzewo ujęte w Miejskim Rejestrze Pomników Przyrody o numerze ewidencyjnym 18 – dąb szypułkowy znajdujący się na dz. 35-13/30 przy ul. Bema 4a. W strefie ochronnej wokół pomnika przyrody, wynoszącej 15 m od osi pnia drzewa, obowiązują zakazy i ograniczenia stosowne do wymagań dotyczących ochrony pomnika przyrody zawartych w przepisach odrębnych.

9. Ustala się ochronę w planie pięciu drzew wskazanych na rysunku planu: jeden wiąz na terenie Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej przy ul. Kazimierzowskiej nr 7 (teren B12 U/PR), jeden grab zwyczajny (najstarsze drzewo parku, ok. 200-letnie) na terenie parku miejskiego zwanego Aleksandrią (teren A1 ZPK), jeden dąb szypułkowy na terenie parku miejskiego przy ul. Bema B10 ZPK, jeden wiąz na terenie B9 US oraz jedna lipa drobnolistna na terenie B4 MW od strony ul. ks. J. Poniatowskiego.

## Rozdział 7

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§9. 1. Podlega ochronie **wpisany do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków układ urbanistyczny**, nr rejestru A-179/737, oznaczony na rysunku planu symbolem kz\_RZ-1. Wymagania ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków określają przepisy odrębne.

2. Podlegają ochronie **wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków**: park zwany Aleksandrią, obecnie miejski, Nr rej. A-62/340, wchodzący w skład Zespołu pałacowego oraz park

miejski przy ul. Bema, Nr rej. 276. Wymagania ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków określają przepisy odrębne.

3. Podlegają ochronie **wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków**: Zespół Szkoły Rolniczej im. Kazimierza Wielkiego, ul. Kazimierzowska, w tym: budynek szkoły położony przy ul. Kazimierzowskiej 21 (teren D6 UA), nr rejestru A-185, budynek mieszkalny I położony przy ul. Bema 4A (teren D4 UA), nr rejestru A-427, oraz siedziba Dyrekcji Lasów Państwowych, obecnie Komenda Miejskiej Policji w Siedlcach przy ul. Prusa 16/18 wraz z otoczeniem obejmującym działkę nr 35-1/1 oznaczonym na rysunku planu symbolem kz\_RZ-2 (teren B5 UA, U). Wymagania ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków określają przepisy odrębne.

4. Ustala się **ochronę budynków i obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków**: Budynek Administracyjny Mleczarni, wł. Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska, położony przy ul. Kazimierzowskiej nr 7 (teren B12 U/PR), Sejmikowa Lecznica Zwierząt, obecnie Klub Jeździecki Uniwersytetu Przyrodniczo - Humanistycznego, położony przy ul. Kazimierzowskiej nr 3 (teren A6 ZP/US, U) oraz stajnia i piwnica przy ul. Bema 4 należące do Zespołu Szkoły Rolniczej (teren D8 U) i mostek w parku pałacowym (teren A1 ZPK) oznaczonych na rysunku planu, jako budynki i obiekty objęte ochroną w planie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

5. Ustala się **strefę pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej kz\_PO**, w której ustala się:

- 1) nakaz zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania kwartałów zabudowy, ulic i placów, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych;
- 2) nakaz zachowania historycznie ukształtowanych podziałów parcelacyjnych na obszarach uzupełnianej i zachowanej zabudowy historycznej poprzez kształtowanie nowych obiektów, dla których ustala się obowiązek podziałów elewacji frontowych na fragmenty odpowiadające historycznym podziałom parcelacyjnym;
- 3) zakaz wytyczania nowych ulic zmieniających założenia zachowanego historycznego układu komunikacyjnego i przestrzennego (nie dotyczy koniecznych do obsługi terenu dróg dojazdowych i dojazdów);
- 4) nakaz uzupełniania pierzei ulic zabudową typu tradycyjnych kamienic dla terenu D5 MW/U;
- 5) nakaz stosowania historyzujących latarni.

6. Ustala się **strefę ochrony zachowanych elementów zabytkowych kz\_OZ**, w której:

- 1) ustala się nakaz zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, czyli utrzymania istniejącej sieci ulic, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych;
- 2) dopuszcza się uzupełnianie zabudową mieszkaniowo-usługową, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) zakazuje się nadbudowy chronionych obiektów o skończonej formie architektonicznej;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach przeszkleń refleksyjnych, dających lustrzane odbicie otoczenia.

7. Ustala się **strefę ochrony krajobrazu kz\_OK**, w której ustala się:

- 1) zakaz przekształcania naturalnej rzeźby terenu;
- 2) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu oraz zakaz wprowadzania zwartych nasadzeń wysoką roślinnością; zieleń kształtującą pierzeje kwartałów nakazuje się formować, jako zwarte masywy krzewów o wysokości maksymalnej 120 cm.

8. W zakresie **ochrony historycznie ukształtowanego układu ulic** obejmującego ulicę Starowiejską 1 KDZ ustala się:

- 1) zakaz zmiany przebiegu istniejących ulic;
- 2) nakaz stosowania latarni historyzujących.

## **Rozdział 8**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§10.1. W obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznej.

2. Wyznacza się układ **miejsc i terenów publicznie dostępnych**, w skład którego wchodzi:

- 1) główne miejsca i tereny publicznie dostępne obejmujące:
  - a) ulice zbiorcze: 1 KDG/KDZ, 2 KDZ, 3 KDZ ul. Kazimierzowska, 2 KDG/KDZ ul. Prusa, 1 KDZ ul. Starowiejska,
  - b) ulicę lokalną 1 KDL J. Bema,
  - c) ulice dojazdowe: 1 KDD, 2 KDD ul. E. Wiszniewskiego, 3 KDD, 4 KDD ul. Gospodarcza, 5 KDD,

- d) ciąg pieszy 1 KP,
  - e) tereny zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji: A2 ZP/US, A3 ZP/US,
  - f) tereny parków miejskich: A1 ZPK i A4 ZPK, B10 ZPK,
  - g) tereny zieleni urządzonej: B11 ZP, C7 ZP, D9 ZP;
- 2) lokalne miejsca i tereny publicznie dostępne obejmujące tereny: pozostałych ulic publicznych (KD) niewymienionych w pkt. 1, ciągów pieszych przebiegających w liniach rozgraniczających innych terenów oraz dróg wewnętrznych (KDW).
3. Ustala się na terenach wymienionych w ust.2 pkt 1 lit. a-d) oraz ust.2 pkt 2:
- 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;
  - 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury takich jak pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych lokalizowanych w sposób zachowujący ciągłość przejść pieszych i przejazdów.
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i mebli ulicznych na terenach ulic (KD), ciągów pieszych (KP) i dróg wewnętrznych (KDW) tak, aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi, a także na pozostałych terenach wymienionych w ust.2.
5. Określa się zasady lokalizowania w miejscach i terenach publicznie dostępnych reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z par. 6.
6. Dopuszcza się sytuowanie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, nie będących odrębnymi budynkami, na terenach określonych w ust. 2.
7. Określa się zasady lokalizowania zieleni na terenach określonych w ust. 2 w formie szpalerów drzew i zieleni niskiej oraz zieleni tworzącej pierzeje kwartałów, zgodnie z par. 8, ust. 1, 2.
8. Wyznacza się **powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki** (przeznaczone głównie dla ruchu pieszego), oznaczone na rysunku planu, dla których:
- 1) ustala się wprowadzenie posadzki wyróżniającej się z posadzki chodników kolorem, materiałem lub wzorem; dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej posadzki w obrębie jezdni i parkingów;
  - 2) nakazuje się, aby powierzchnia biologicznie czynna nie przekraczała 20% powierzchni wymagających specjalnego opracowania posadzki chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; ustalenie nie dotyczy zieleni w doniczkach i pojemnikach stanowiących obiekty małej architektury;
  - 3) ustala się lokalizację obiektów małej architektury, mebli ulicznych, oświetlenia i innych elementów urządzenia miejsca w sposób podkreślający jego formę przestrzenną i sposób użytkowania.
9. 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 anty-poślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
  - 3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
  - 4) lokalizowanie obiektów małej architektury, sezonowych ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń oraz znaków drogowych, w sposób zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego i równoległy ruch pieszy.

## Rozdział 9

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów

§11. 1. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu:

- 1) ustala się **minimalną i maksymalną wysokość zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ustala się **minimalną i maksymalną intensywność zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 3) ustala się **maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 4) ustala się **minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 5) ustala się **maksymalną szerokość elewacji** poszczególnych budynków chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
    - a) dla budynków na terenach MW, MW/U, U/MW – nie więcej niż 60 m, 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,
    - b) dla budynków na terenach U – nie więcej niż 40m,
    - c) dla budynków na terenach UZ – nie więcej niż 100 m,
    - d) dla budynków na terenach US – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
    - e) dla budynków na pozostałych terenach, niewymienionych w lit. a-d - nie więcej niż 80 m;
  - 6) ustala się **minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
    - a) dla zabudowy na terenach MW, MW/U, U/MW – 1600 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy na terenach U – 400m<sup>2</sup>,
    - c) dla zabudowy na pozostałych terenach, niewymienionych w lit. a i b - 800 m<sup>2</sup>,
    - d) ustalenie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczy działek pomniejszonych na skutek wydzielenia ulic publicznych (KD) i dróg wewnętrznych (KDW) wyznaczonych w planie;
  - 7) ustala się **maksymalną wysokość budowli**, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, mierzoną od poziomu rzędnej ulicy publicznej lub drogi wewnętrznej położonej najbliżej budowli do najwyższego punktu budowli, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla maksymalnej wysokości zabudowy, z uwzględnieniem pkt. 8;
  - 8) ustala się maksymalną wysokość budowli, na terenach, dla których nie określono maksymalnej wysokości zabudowy, wynoszącą 25m;
  - 9) ustala się maksymalną **wysokość obiektów małej architektury**, mierzoną od poziomu terenu przy obiekcie małej architektury do najwyższego punktu tego obiektu, wynoszącą 8m.
2. Ustala się zasady **kształtowania i pokrycia dachów**:
- 1) ustala się nakaz stosowania dachów płaskich i stropodachów oraz dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 30°;
  - 2) ustala się ograniczenie kolorystyki pokrycia dachów spadzistych do odcieni czerwieni, brązów i szarości.
3. Wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami par. 5 ust. 4.

## **Rozdział 10**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych w obszarze planu:

- 1) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych w wyniku scalania i podziału działek budowlanych, wg par.11 ust. 1, pkt 6;
- 2) ustala się minimalne szerokości frontów działek budowlanych wydzielonych w wyniku scalania i podziału:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 20 m,
  - b) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 15 m,
  - c) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i technicznej - nie mniej niż 20 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do przynajmniej jednej ulicy publicznej (KD), ciągu pieszego (KP) lub drogi wewnętrznej (KDW) wynoszący 90°, z dopuszczalnym odchyleniem o 10°; ustalenie nie dotyczy działek narożnych;
- 4) ustala się kąt położenia przynajmniej jednej granicy działki budowlanej narożnej w stosunku do przynajmniej jednej ulicy publicznej (KD), placu miejskiego (KD-P) lub drogi wewnętrznej (KDW) wynoszący 90°, z dopuszczalnym odchyleniem o 10°;

- 5) przeprowadzane scalenie i podział nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 6) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej nie wymaga wydzielania działek budowlanych.

## **Rozdział 11**

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

§13.1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji na obszarze planu:

- 1) ustala się **układ ulic publicznych** obejmujących: tereny ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KD;
  - 2) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDW oraz dopuszcza się realizację innych dróg wewnętrznych oraz dojazdów, nie oznaczonych na rysunku planu;
  - 3) wyznacza się teren ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
  - 4) ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny komunikacji, określonych w pkt. 1 oraz klasyfikację funkcjonalną ulic i zasady obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
  - 5) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych ulic publicznych (KD), ciągów pieszych (KP) i dróg wewnętrznych (KDW), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 6) ustala się zasady lokalizowania miejsc do parkowania, zgodnie z §14.
2. W zakresie kształtowania komunikacji kołowej na terenie objętym planem:
  - 1) ustala się układ komunikacji kołowej, w skład którego wchodzi:
    - a) ulice główne, a docelowo zbiorcze (po ukończeniu obwodnicy miasta), 1 KDG/KDZ, ul. Kazimierzowska i 2 KDG/KDZ ul. Prusa, zaliczone do kategorii dróg krajowych, przy czym dopuszcza się zaliczenie do kategorii dróg powiatowych po ukończeniu obwodnicy miasta i obniżeniu klasy do ulicy zbiorczej – wyszczególnione w par. 23,
    - b) ulice zbiorcze: 2 KDZ, 3 KDZ ul. Kazimierzowska i 1 KDZ ul. Starowiejska (fragment w obszarze planu), zaliczone do kategorii dróg powiatowych – wyszczególnione w par. 23,
    - c) ulica lokalna 1 KDL J. Bema, zaliczona do kategorii dróg gminnych – wyszczególniona w par. 23,
    - d) ulice dojazdowe 1-6 KDD, zaliczone do kategorii dróg gminnych – wyszczególnione w par. 23,
    - e) drogi wewnętrzne KDW, stanowiące dojazdy do poszczególnych terenów, zespołów osiedlowych i budynków, wyszczególnione w par. 25;
  - 2) ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi poprzez ulice: ul. Prusa (2 KDG/KDZ), ul. Kazimierzowską (1 KDG/KDZ, 2,3 KDZ), ul. Starowiejską (1 KDZ).
3. W zakresie kształtowania komunikacji pieszej na terenie objętym planem:
  - 1) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej, w skład którego wchodzi:
    - a) chodniki w liniach rozgraniczających ulic publicznych (KD),
    - b) ciąg pieszy 1 KP,
    - c) tereny komunikacji wewnętrznej (KDW), przy czym dopuszcza się wykorzystanie terenów dróg wewnętrznych dla potrzeb komunikacji kołowej, jako równorzędnej z komunikacją pieszą na tych terenach,
    - d) ciągi piesze przebiegające w liniach rozgraniczających innych terenów, zgodnie z pkt. 2,
    - e) ciągi pieszo- rowerowe w części przeznaczonej do ruchu pieszego, zgodnie z ust. 4 pkt. 3,
    - f) aleje, ciągi piesze i przestrzenie piesze realizowane na terenach: parków miejskich ZPK i zieleni urządzonej ZP;
  - 2) wyznacza się ciągi piesze przebiegające w liniach rozgraniczających innych terenów, zgodnie z rysunkiem planu, dla których:
    - a) ustala się wydzielenie ciągów pieszych, w sposób umożliwiający przejście piesze pomiędzy miejscami i terenami publicznie dostępnymi, do których dochodzi,
    - b) ustala się minimalną szerokość ciągu pieszego wynoszącą 3 m, w tym nawierzchnia utwardzona o szerokości, co najmniej 2 m,

- c) zakazuje się ogrodzenia ciągu pieszego od strony miejsc i terenów publicznie dostępnych, do których dochodzi oraz realizacji ogrodzeń wewnętrznych i obiektów małej architektury w sposób kolidujący z zachowaniem ciągłości przejść pieszych,
- d) dopuszcza się zmianę przebiegu ciągu pieszego wewnątrz terenu z zachowaniem lokalizacji połączeń z miejscami i terenami publicznie dostępnymi wyznaczonymi na rysunku planu,
- e) zakazuje się zagospodarowania ciągu pieszego, w sposób powodujący utratę jego ciągłości.

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

- 1) ustala się prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic: 1 KDG/KDZ, 2 KDZ, 3 KDZ ul. Kazimierzowska, 1 KDD, 2 KDD ul. Wiszniewskiego, 2 KDG/KDZ ul. Prusa, fragment 1 KDL ul. Bema, 3 KDD, 1 KDZ ul. Starowiejska oraz ciągu pieszego 1 KP, z uwzględnieniem pkt.2;
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszo - rowerowych lub prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni na odcinkach dróg, w których nie ma technicznej możliwości realizacji wydzielonej ścieżki rowerowej oraz na odcinkach dróg, w których realizacja ścieżki rowerowej wymaga przebudowy ulicy, do czasu realizacji tej przebudowy;
- 3) wyznacza się ciągi pieszo- rowerowe przebiegające w liniach rozgraniczających innych terenów (teren B10 ZPK), zgodnie z rysunkiem planu, dla których:
  - a) ustala się wydzielenie ogólnodostępnych ciągów pieszo- rowerowych,
  - b) ustala się minimalną szerokość ciągu pieszo- rowerowego wynoszącą 5 m, w tym nawierzchnia utwardzona o szerokości, co najmniej 3 m,
  - c) zakazuje się ogrodzenia ciągu pieszo- rowerowego od strony miejsc i terenów publicznie dostępnych, do których dochodzi oraz realizacji ogrodzeń wewnętrznych i obiektów małej architektury w sposób kolidujący z zachowaniem ciągłości przejść pieszych i rowerowych,
  - d) dopuszcza się zmianę przebiegu ciągu pieszo- rowerowego wewnątrz terenu z zachowaniem miejsc połączeń z miejscami i terenami publicznie dostępnymi wyznaczonymi na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych, dla pozostałych ulic (KD) nie wyszczególnionych w pkt.1 oraz dróg wewnętrznych (KDW);
- 5) dla alei pieszej 1 KP oraz ciągów pieszych przebiegających w liniach rozgraniczających innych terenów ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach ciągów pieszo-rowerowych;
- 6) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych na terenach zieleni urządzonej (ZP), parków miejskich (ZPK) i terenach usług sportu i rekreacji (US).

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

- 1) ustala się zagospodarowanie ulic: 1 KDG/KDZ, 2 KDZ, 3 KDZ ul. Kazimierzowska, 2 KDG/KDZ ul. Prusa, 1 KDZ ul. Starowiejska i Bema 1 KDL w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej oraz zachowanie lub realizację nowych przystanków autobusowych.

6. W zakresie likwidowania barier transportowych oraz dostępności obiektów i urządzeń komunikacji miejskiej (zbiorowej) i indywidualnej dla osób niepełnosprawnych ustala się zasady kształtowania przystanków komunikacji publicznej oraz miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych:

- 1) w przypadku wyposażenia przystanku autobusowego w wiatę przystankową nakazuje się, aby wiaty przystankowe były: wyraźnie oznakowane, zadaszone z ławkami, wyposażone w wyczerpującą informację tj. rozkład jazdy, plan miasta, dostosowaną do osób słabo-widzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;
- 2) w ulicach, 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.

§14. 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 ulic publicznych: głównych, a docelowo zbiorczych (KDG/KDZ), zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD), których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 12 m oraz dróg wewnętrznych (KDW), o szerokości powyżej 10m, z uwzględnieniem pkt. 3;
  - 3) zakazuje się realizacji miejsc postojowych na terenach ulicy 1 KDZ ul. Starowiejskiej, (ochrona historycznie ukształtowanego układu ulic);
  - 4) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych na wyznaczonych w planie terenach: parków miejskich ZPK, zieleni urządzonej ZP (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej) i terenach zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji A2 ZP/US i A3 ZP/US; zakaz nie dotyczy lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów;
  - 5) dla nowej zabudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynku oraz zmiany sposobu użytkowania części budynku 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.
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) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1 miejsce / 1 lokal mieszkalny, przy czym nakazuje się realizację min. 10% miejsc postojowych w ramach parkingów ogólnodostępnych;
  - 2) biura i urzędy – 25m.p. / 1000m<sup>2</sup>p.uż.;
  - 3) usługi i handel - 20 m.p./1000m<sup>2</sup>p.uż., jednak nie mniej niż 1 stanowisko na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50m<sup>2</sup>;
  - 4) zakłady produkcyjne – 35m.p./ 100 zatrudnionych na zmianie;
  - 5) usługi zdrowia i pomocy społecznej – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup>p.uż. budynków lub pomieszczeń;
  - 6) usługi z zakresu sportu i rekreacji, kultury – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup>p.uż. budynków lub pomieszczeń, a dla terenów usług z zakresu sportu i rekreacji oraz kultury bez lokalizacji budynków - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej;
  - 7) hotele – 20 m.p./ 100 łóżek oraz 1 m.p. dla autokaru / 100 łóżek;
  - 8) szkoły i uczelnie- 2m.p./100 uczniów na zmianę lub 100 studentów;
  - 9) przedszkola, żłobki - min. 4m.p./100 dzieci;
  - 10) warsztaty samochodowe i myjnie samochodowe – 1m.p./ 1 stanowisko.
3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów (w ramach ogólnodostępnych parkingów samochodowych):
- 1) biura i urzędy – min. 5 m.p. / 1000m<sup>2</sup>p.uż.;
  - 2) usługi i handel - min. 10 m.p./1000m<sup>2</sup>p.uż., nie mniej jednak niż 1 m.p./lokal;
  - 3) usługi z zakresu: sportu i rekreacji, kultury - nie mniej niż 10 m.p. na 1000 m<sup>2</sup>p.uż. budynków lub pomieszczeń, a dla terenów usług z zakresu: sportu i rekreacji oraz kultury bez lokalizacji budynków - nie mniej niż 1 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki, nie mniej jednak niż 10 m.p.4) tereny parków miejskich i zieleni urządzonej – min. 10 m.p. zlokalizowanych przynajmniej przy jednym wejściu od strony każdej przestrzeni publicznej;
  - 5) usługi zdrowia i pomocy społecznej - min. 5m.p. na 1000 m<sup>2</sup>p.uż. budynków lub pomieszczeń;
  - 6) zakłady produkcyjne – 5 m.p./ 100 zatrudnionych na zmianie;
  - 7) szkoły, uczelnie - min. 5 m.p./100 uczniów lub 100 studentów, przy czym nakazuje się realizację min. 10% miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów w ramach parkingów ogólnodostępnych;
  - 8) przedszkola, żłobki - min. 3m.p./100 dzieci;
  - 9) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - min. 3 (łącznie stojaki i schowki) /10 lokali mieszkalnych, przy czym nakazuje się realizację min. 10% miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów w ramach parkingów ogólnodostępnych.
4. Dla istniejących budynków wskazanych w planie do objęcia ochroną, dla których nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej ze względu na istniejące zagospodarowanie, ustaleń określonych w ust. 2 i 3 nie stosuje się.
5. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację ogólnodostępnych parkingów podziemnych.

## Rozdział 12

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§15. 1. Określa się następujące zasady usytuowania sieci infrastruktury technicznej, zachowując przepisy odrębne stanowiące 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;
  - 2) ustala się rezerwy terenu dla projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic publicznych (KD), ciągów pieszych (KP), dróg wewnętrznych (KDW);
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych (KDW) i ulic publicznych (KD), (w tym również na terenach innych dróg wewnętrznych oraz dojazdów, nie oznaczonych na rysunku planu) w taki sposób, aby nie kolidowały one z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;
  - 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastrukturalnych w kanałach zbiorczych;
  - 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.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę i sieci wodociągowej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa oraz obiektów użyteczności publicznej i zakładów produkcyjnych, jako zapasowe źródło wody;
  - 3) ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci wodociągowej i przyłączy, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic publicznych (KD), ciągów pieszych (KP), dróg wewnętrznych (KDW) o szerokości min. 5,0m.
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;
  - 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 rezerwy terenu dla realizacji sieci kanalizacyjnej i przykanalików na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic publicznych (KD), ciągów pieszych (KP), dróg wewnętrznych (KDW) o szerokości min. 5,0m;
  - 5) dopuszcza się budowę w liniach rozgraniczających ulic publicznych (KD), ciągów pieszych (KP), dróg wewnętrznych (KDW) pompowni podziemnych bez części nadziemnej, niewymagających rezerwy terenu;
  - 6) ustala się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów jezdni i parkingów oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami, do miejskiej sieci kanalizacyjnej.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się skanalizowanie całego obszaru objętego planem w systemie rozdzielczym do miejskich systemów kanalizacji deszczowej;
  - 2) zakazuje się budowy sieci kanalizacji ogólnospławnej;
  - 3) zakazuje się realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bez podczyszczenia do wód i do ziemi z wyłączeniem odpływu z dachów;
  - 4) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników retencyjnych wód deszczowych;
  - 5) dla terenów zieleni urządzonej ZP, terenów parków miejskich ZPK ustala się obowiązek wprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi;
  - 6) dopuszcza się wprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni, niewymienionych w ust.3 pkt. 6, szczególnie z terenów biologicznie czynnych, do ziemi;

- 7) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy, jeżeli nie koliduje to z zagospodarowaniem terenów sąsiadujących;
  - 8) ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci kanalizacji deszczowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic publicznych (KD), ciągów pieszych (KP), dróg wewnętrznych (KDW) o szerokości min. 5,0m.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i sieci ciepłowniczej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło zabudowy na obszarze planu z miejskiej sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 2 i 3;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło zabudowy z odnawialnych źródeł energii, urządzeń kogeneracji rozproszonej lub indywidualnych źródeł ciepła, projektowanych w oparciu o gaz, energię elektryczną lub olej opałowy;
  - 3) zakazuje się zaopatrzenia nowej zabudowy na obszarze planu w ciepło z indywidualnych kotłów opalanych paliwem stałym, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie istniejącej zabudowy w ciepło z indywidualnych kotłów opalanych paliwem stałym do czasu stworzenia możliwości podłączenia do sieci gazowej lub sieci ciepłej; zakaz nie dotyczy kominków opalanych drewnem, niestanowiących głównego źródła ciepła.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz i sieci gazowej:
- 1) ustala się pokrycie potrzeb związanych z ogrzewaniem, przygotowaniem ciepłej wody i przygotowywaniem posiłków;
  - 2) ustala się rezerwy terenu dla sieci gazowej i przyłączy na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic publicznych (KD), ciągów pieszych (KP), dróg wewnętrznych (KDW) o szerokości min. 5,0m.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i sieci elektroenergetycznych:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej;
  - 2) dopuszcza się przebudowę bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejących stacji transformatorowych wolno stojących;
  - 3) dopuszcza się lokalizację nowych wbudowanych stacji transformatorowych SN/nN, w tym stacji podziemnych oraz stacji transformatorowych budowanych w formie słupów ogłoszeniowych;
  - 4) ustala się rezerwy terenu dla sieci elektroenergetycznych SN i nN oraz oświetlenia ulicznego na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic publicznych (KD), ciągów pieszych (KP), dróg wewnętrznych (KDW) o szerokości min. 5,0m;
  - 5) zakazuje się lokalizowania na obszarze planu 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 zasadę pełnego pokrycia zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na obszarze planu, na potrzeby oświetlenia terenów i obiektów oraz zasilania urządzeń niezbędnych do funkcjonowania zabudowy;
  - 9) zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.
8. W zakresie dostępu 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 rezerwy terenu dla sieci telekomunikacyjnych i przyłączy na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic publicznych (KD), ciągów pieszych (KP), dróg wewnętrznych (KDW) o szerokości min. 5,0m;
  - 3) zakazuje 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, budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, pod warunkiem, że nie będą one przekraczały dopuszczalnych norm ochrony środowiska, z uwzględnieniem ust. 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 posesji w miejsce i urządzenia umożliwiające selektywne zbieranie wyodrębnionych strumieni odpadów na całym obszarze planu;
  - 2) obowiązek zorganizowanego przekazywania odpadów komunalnych z obszaru planu do instalacji odzysku i unieszkodliwiania odpadów lub do regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych.

### **Rozdział 13**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

- §16.1. 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.
2. Dopuszcza się przebudowę lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.
3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenu D2 U/MW w sposób dotychczasowy, dla potrzeb usług oświaty, bez możliwości realizacji zabudowy o przeznaczeniu niezgodnym z przeznaczeniem określonym w planie.
4. Do czasu zmiany lokalizacji lądowiska dla śmigłowców sanitarnych, znajdującego się na terenie C2 UZ, ustala się strefę ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych w otoczeniu lądowiska z obydwu kierunków pasa startowego oraz z kierunków podejścia i wznoszenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 14**

#### **Tereny rekreacyjno – wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych.**

- §17. 1. Wyznacza się granicę **terenów rekreacyjno – wypoczynkowych**, zgodnie z rysunkiem planu, obejmujących tereny: A1 ZPK, A2 ZP/US, A3 ZP/US, A4 ZPK, A5 UK oraz B10 ZPK.
2. Ustala się ukształtowanie terenów wymienionych w ust.1, jako ogólnodostępnego zespołu parkowo – rekreacyjno – wypoczynkowego z towarzyszącymi obiektami usługowymi, dla którego:
- 1) ustala się nakaz lokalizacji głównych wejść do terenu rekreacyjno-wypoczynkowego w miejscach wyznaczonych na rysunku planu;
  - 2) ustala się następujące zasady urządzenia otoczenia głównych wejść, o których mowa w ust.2:
    - a) nakazuje się zaznaczyć w przestrzeni główne wejścia do terenu rekreacyjno-wypoczynkowego poprzez:
      - zorganizowanie przed nimi placyków lub otwartych terenów zieleni niskiej,
      - czytelne doprowadzenie alejek do wejść od strony terenu rekreacyjno-wypoczynkowego,
      - szczególne urządzenie posadzek ukierunkowujące ruch pieszych i rowerzystów do terenu rekreacyjno-wypoczynkowego,
      - wprowadzenie obiektów małej architektury sygnalizujących lokalizację wejść do terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
    - b) nakazuje się, co najmniej przy jednym wejściu na teren rekreacyjno-wypoczynkowy od strony każdego miejsca i terenu publicznie dostępnego, lokalizowanie informacji o terenie rekreacyjno-wypoczynkowym, zawierających w szczególności plan terenu rekreacyjno-wypoczynkowego z oznaczeniem alejek i obiektów zlokalizowanych na jego terenie, opis atrakcji zlokalizowanych na terenie rekreacyjno-wypoczynkowym, informację o odbywających się i planowanych na terenie rekreacyjno-wypoczynkowym imprezach, zasady korzystania z terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
  - 3) ustala się nakaz lokalizacji zaplecza socjalnego z ogólnie dostępnymi toaletami przy obiektach sportowych i budynkach na terenach: A2 ZP/US, A3 ZP/US, A5 UK, B9 US;

- 4) ustala się lokalizację wydzielonych miejsc parkingowych (dla samochodów) dla użytkowników terenów A1 ZPK, A2 ZP/US, A3 ZP/US, A4 ZPK oraz B10 ZPK na terenie ul. Prusa 2 KDZ/KDZ.
3. Wyznacza się granicę **terenów służących organizacji imprez masowych**, zgodnie z rysunkiem planu, obejmujących tereny: A4 ZPK, A5UK, B8 US, B9 US, D19 US, na których dopuszcza się lokalizację imprez sportowych, artystycznych lub rozrywkowych wynikających z przepisów odrębnych.
4. W zakresie kształtowania terenów służących organizacji imprez masowych, o których mowa w ust. 3:
- 1) ustala się nakaz zachowania dostępu do terenów służących organizacji imprez masowych od strony wyznaczonych w planie miejsc i przestrzeni publicznie dostępnych;
  - 2) ustala się nakaz lokalizacji zaplecza socjalnego z ogólnie dostępnymi toaletami:
    - a) przy obiektach sportowych i w budynkach na terenach B8 US, B9 US i D19 US,
    - b) jako wbudowanych w obiekt na terenie A4 ZPK - dla obsługi imprez organizowanych na terenach A4 ZPK, A5 UK ;
  - 3) dopuszcza się lokalizację dodatkowych toalet przenośnych na czas imprez masowych, nie dłużej jednak niż przez 5 kolejnych dni, na części terenu A4 ZPK wydzielonej na rysunku planu od stony ulicy Wiszniewskiego 2 KDD;
  - 4) dopuszcza się zagospodarowanie czasowego zaplecza technicznego dla obsługi imprez masowych na czas imprez masowych, nie dłużej jednak niż przez 5 kolejnych dni, na części terenu A4 ZPK wydzielonej na rysunku planu od stony ulicy Wiszniewskiego 2 KDD.

## **Rozdział 15**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

§18. 1. Dla terenów C2 UZ, C3 UZ,U, C4 UZ,U, C7 ZP, D13 MW i ulicy publicznej 3 KDD, położonych w strefie otoczenia lądowiska dla śmigłowców sanitarnych, ogranicza się, dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi; ograniczenie wysokości dotyczy obiektów naturalnych i sztucznych w otoczeniu lądowiska z obydwu kierunków pasa startowego oraz z kierunków podejścia i wznoszenia.

## **Rozdział 16**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§19. Ustalenia dla obszaru A:

[. . .]

8. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **A8 UO**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług oświaty, dla którego:
  - a) ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty – szkoły i przedszkola, szkolnictwo wyższe oraz żłobki,
  - b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi z zakresu: kultury, zdrowia, sportu i rekreacji, biur, administracji publicznej,
    - pozostałe funkcje usługowe, niewymienione w lit. a) i b) tiret pierwszym, towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenów, przy czym powierzchnia całkowita tych budynków i lokali usługowych nie może przekraczać 5% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej,
  - c) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy– 0,3,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
  - d) minimalna wysokość zabudowy – 4m, 1 kondygnacja,
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej– 30%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji poszczególnych budynków – wg par. 11 ust.1 pkt 5,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust.1 pkt 6,
  - h) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2,
  - i) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 5 ust. 4,

- j) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 7 ust. 1 pkt 1,3 i ust. 2,
- k) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg par. 5 ust.7,
- l) szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu,
- m) pierzeje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 5 ust. 5,
- n) zieleń kształtująca pierzeje kwartałów, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 5 ust. 2,
- o) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – nie ogranicza się,
- p) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 7-9;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg par. 8 ust. 3-5,
  - b) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, wg par. 6,
  - c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 12,
  - d) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 5 ust. 13;
- 4) zasady obsługi terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Kazimierzowskiej 1 KDG/KDZ, ul. Starowiejskiej 1 KDZ,
  - b) miejsca do parkowania – wg par. 14,
  - c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 15;
- 5) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

[...]

## **Rozdział 17**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji**

§23.1.Dla terenu ulicy głównej, a docelowo (po ukończeniu obwodnicy miasta) zbiorczej o symbolu 1 **KDG/KDZ ul. Kazimierzowska**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: teren ulicy publicznej, dla której:
  - a) ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja zbiorowa (autobusowa) oraz komunikacja piesza i rowerowa,
  - b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego, przyłącza do budynków, zieleń przyuliczna,
  - c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;
- 2) klasa – ulica główna, przy czym dopuszcza się obniżenie do klasy zbiorczej po zakończeniu realizacji obwodnicy miasta;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – 25,0m – 26,2m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz poszerzeniem do 38,6m przy wejściu na teren A4 ZPK,
  - b) skrzyżowania z ulicami: Starowiejską 1 KDZ (dopuszcza się realizację ronda) i Prusa 2 KDG/KDZ (rondo),
  - c) liczba jezdni: 1, o szerokości min. 7m,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - e) chodniki obustronne o szerokości min. 2,0m,
  - f) dopuszcza się realizację wydzielonych zatok parkingowych w liniach rozgraniczających ulicy,
  - g) komunikacja autobusowa, wg par.13 ust. 5 i ust. 6 pkt 1,
  - h) komunikacja rowerowa, wg par.13 ust. 4,
  - i) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 7 ust. 1 pkt 2-4,
  - j) szpalery drzew zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 5 ust. 3,
  - k) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 10 ust. 2- 4, 6, 9;
- 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 kulturowego, wg par. 8 ust. 2,
  - b) zasady przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń, wg par. 8 ust. 6,
  - c) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, wg par. 6,

- d) strefa ochrony konserwatorskiej krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par 9 ust. 7,
- e) powierzchnia wymagające specjalnego opracowania posadzki zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 10 ust. 8;
- 5) infrastruktura techniczna, wg par. 15;
- 6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

[...]

## **Rozdział 18**

### **Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości**

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

- 1) dla terenów: UO, UA, UZ, US, ZP/US, ZPK, ZP i KP – 1%;
- 2) dla terenów ulic publicznych KD – 1%;
- 3) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt. 1 i 2 – 30%.

## **Rozdział 19**

### **Ustalenia końcowe**

§27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

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

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

[...]

## **ZMIANA PLANU:**

UCHWAŁA NR LXXVIII/737/2023 RADY MIASTA SIEDLCE z dnia 21 grudnia 2023 r. zmieniająca uchwałę Rady Miasta Siedlce w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. Szpital i Parki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029), w związku z uchwałą Nr LIX/571/2022 Rady Miasta Siedlce z dnia 27 października 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: Szpital i Parki w Siedlcach oraz uchwałą Nr LXVI/641/2023 z dnia 30 marca 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: Szpital i Parki w Siedlcach,

Rada Miasta Siedlce stwierdzając, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Siedlce uchwalonego uchwałą Rady Miasta Siedlce Nr XXXIX/620/2005 z dnia 24 listopada 2005 r. z późn. zm.<sup>1)</sup>, uchwała, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XXXVIII/703/2014 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 stycznia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. Szpital i Parki w Siedlcach (Dz.U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 1462) wprowadza się następujące zmiany:

1) w §11 w ust. 1 w pkt. 7 średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy „chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;”;

2) w §20 w ust. 12 w pkt. 2:

a) lit. m otrzymuje brzmienie:

„m) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 9,”;

b) po lit. m dodaje się lit. n w brzmieniu:

„n) maksymalna wysokość budowli – 20 m, ustalenie nie dotyczy urządzeń technologicznych związanych z obiektami produkcyjnymi;”;

3) w §21:

a) w ust. 2 w pkt. 2:

- lit. e otrzymuje brzmienie:

„e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%,”

- lit. f otrzymuje brzmienie:

„f) maksymalna szerokość elewacji poszczególnych budynków – 200 m,”

b) w ust. 3 w pkt. 2:

- lit. e otrzymuje brzmienie:

„e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%,”

- lit. f otrzymuje brzmienie:

„f) maksymalna szerokość elewacji poszczególnych budynków – 108 m,”

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu

infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

§ 4. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Miasta Siedlce.

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

1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Siedlce zostało zmienione Uchwałą Nr XLIV/632/2009 Rady Miasta Siedlce z dnia 10 lipca 2009 r., Uchwałą Nr XLVII/671/2009 Rady Miasta Siedlce z dnia 30 października 2009 r., Uchwałą Nr XXVI/509/2012 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 grudnia 2012 r. i Uchwałą Nr

XXXVI/658/2013 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 listopada 2013 r.

[...]

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. SZPITAL i PARKI w Siedlcach, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/703/2014 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 stycznia 2014 r. – ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 1462 oraz późniejszą zmianą uchwaloną Uchwałą Nr LXXVIII/737/2023 Rady Miasta Siedlce z dnia 21 grudnia 2023 r. – ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2024 r. poz. 1308.,

PREZYDENTA MIASTA  
*Barbara Kowal*  
ACZELNIK WYDZIAŁU  
działki Przestrzennej i Budownictwa

**OPLATA SKARBOWA:**

Zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3  
ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej  
(Dz.U. z 2023 r. poz. 2111 t.j.)

Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. SZPITAL I PARKI w Siedlcach, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/703/2014 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 stycznia 2014 r. – ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 1462 oraz późniejszą zmianą uchwaloną Uchwałą Nr LXXVIII/737/2023 Rady Miasta Siedlce z dnia 21 grudnia 2023 r. – ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2024 r. poz. 1308, dla działki nr geod. 9/4 w obrębie 40 w Siedlcach, która położona jest na obszarach funkcjonalnych:

- terenie usług oświaty, oznaczonym symbolem A8 UO,
- terenie ulicy głównej, a docelowo (po ukończeniu obwodnicy miasta) zbiorczej o symbolu 1 KDZ/KDZ ul. Kazimierzowska,
- oraz dla działki nr geod. 82/4 w obrębie 40 w Siedlcach, która położona jest na terenie usług oświaty, oznaczonym symbolem A8 UO,

SKALA 1: 1000



## LEGENDA

### USTALENIA PLANU:

|  |                                                                                           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | GRANICA OBSZARU PLANU                                                                     |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE                                                                     |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | LINIE ZABUDOWY                                                                            |
|  | NIEPRZECIĄCZALNE LINIE ZABUDOWY                                                           |
|  | OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY                                                               |
|  | PRZEZNACZENIE TERENÓW:                                                                    |
|  | MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ                                           |
|  | MW/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG                                 |
|  | U/MW TERENY USŁUG I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ                                 |
|  | UA TERENY USŁUG ADMINISTRACJI                                                             |
|  | UZ TERENY USŁUG ZDROWIA                                                                   |
|  | U TERENY USŁUG                                                                            |
|  | UO TERENY USŁUG OŚWIATY                                                                   |
|  | UK TERENY USŁUG KULTURY                                                                   |
|  | US TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI                                                        |
|  | U/PR TERENY USŁUG I PRODUKCJI                                                             |
|  | ZP/US TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ ORAZ USŁUG SPORTU I REKREACJI                             |
|  | ZPK TERENY PARKÓW MIEJSKICH                                                               |
|  | ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ                                                              |
|  | KD TERENY ULIC PUBLICZNYCH                                                                |
|  | KP TERENY CIĄGÓW PIESZYCH                                                                 |
|  | KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH                                                              |

|  |                                                                                                   |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | KLASIFIKACJA ULIC PUBLICZNYCH                                                                     |
|  | ULICE GŁÓWNE                                                                                      |
|  | ULICE ZBIORCZE                                                                                    |
|  | ULICE LOKALNE                                                                                     |
|  | ULICE DOJAZDOWE                                                                                   |
|  | ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ                                                                 |
|  | DOMINANTY PRZESTRZENNE                                                                            |
|  | DOMINANTY WYSOKOŚCIOWE ZE STREFA (CH-DP-USZ) I LOKALIZACJI                                        |
|  | OSIE KOMPOZYCJI                                                                                   |
|  | OSIE WIDOKOWE                                                                                     |
|  | OTWARCIA WIDOKOWE                                                                                 |
|  | PERCEPCJE EKSPONOWANE                                                                             |
|  | OBJEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY                                                                        |
|  | DOMINANTA PLASTYCZNA                                                                              |
|  | OBJEKTY ORAZ OBSZARY OCHRONY W PLANIE                                                             |
|  | BUDYNKI ORAZ OBJEKTY OCHRONY W PLANIE                                                             |
|  | GRANICE STREF                                                                                     |
|  | PEŁNE I OCHRONY HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ                                              |
|  | OCHRONY ZACHOWANYCH ELEMENTÓW ZABYTKOWYCH                                                         |
|  | OCHRONY KONSERWATORSKEJ KRAJOBRAZU                                                                |
|  | ZIELEN                                                                                            |
|  | ISTNIEJĄCE SZPALERY DRZEW (do zachowania i ewentualnego doświetlenia)                             |
|  | PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW                                                                       |
|  | ZIELEN Kształtująca PERCEPCJE KWARTAŁÓW                                                           |
|  | DRZEWIA OCHRONA W PLANIE                                                                          |
|  | KOMUNIKACJA                                                                                       |
|  | POWIERZCHNIE WYMIAGAJĄCE SPECJALNEGO OPRACOWANIA POSADZKI (PRZEMIANOWE GŁÓWNE DLA RUCHU PIESZEGO) |
|  | CIĄGI PIESZE PRZEBIEGAJĄCE W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH TERENÓW                                    |
|  | CIĄGI PIESZO-ROZKOSZNE PRZEBIEGAJĄCE W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH TERENÓW                          |
|  | SCIEŻKI ROWEROWE                                                                                  |

Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. SZPITAL I PARKI w Siedlcach, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/703/2014 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 stycznia 2014 r. – ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 1462 oraz późniejszą zmianą uchwaloną Uchwałą Nr LXXVIII/737/2023 Rady Miasta Siedlce z dnia 21 grudnia 2023 r. – ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2024 r. poz. 1308

PREZYDENT MIASTA  
Barbara Kowal  
NACZELNIK WYDZIAŁU  
Gospodarki Przestrzennej i Urbanistyki

