



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 października 2024 r.

Poz. 9807

### UCHWAŁA NR VI/50/2024 RADY GMINY SIEDLCE

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 818/9 we wsi Nowe Opole, w gminie Siedlce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609 zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), zgodnie z uchwałą Nr LXIV/929/2024 Rady Gminy Siedlce z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 818/9 we wsi Nowe Opole, w gminie Siedlce oraz stwierdzając brak naruszeń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce zatwierdzonego uchwałą nr XLIII/551/2022 z dnia 31 marca 2022 r., Rada Gminy Siedlce uchwala co następuje:

#### **Rozdział 1: Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 818/9 we wsi Nowe Opole, w gminie Siedlce, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określone zostały na załączniku graficznym, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1 000, dla działki ewidencyjnej nr 818/9 we wsi Nowe Opole, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały

§ 2. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny

udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) zakazu zabudowy;
- 2) terenów górniczych;
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) obszarów przestrzeni publicznych;
- 6) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 7) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.

3. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 2 obszarów, terenów, form i obiektów.

4. Oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu wraz z symbolem przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu;
- 6) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na załączniku graficznym i określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków lub ich części; przed tą linię mogą wystawać nie więcej niż 1 m niekubaturowe elementy budynku, takie jak balkon, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w uchwale przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) gabarycie zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik, który ustala maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku.

**Rozdział 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów**

§ 4. Na całym obszarze objętym planem ustala się jeden rodzaj przeznaczenia terenu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednio symbolem MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z załącznikiem graficznym.

**Rozdział 3: Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy**

§ 5. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od ulicy Leśnej, położonej poza obszarem objętym planem, zgodnie z załącznikiem graficznym.

§ 6. Na jednej działce budowlanej może powstać maksymalnie jeden budynek mieszkalny.

**Rozdział 4: Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 7. 1. Cały obszar objęty planem stanowi fragment Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 zagospodarowanie przedmiotowego terenu musi uwzględniać uwarunkowania (nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 8. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się, że wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zamykać się w granicach działki budowlanej, do której podmiot posiada tytuł prawny.

§ 10. 1. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza zmiany kierunku odpływu wód, ze szkodą dla działek sąsiednich.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce, celem zapobiegania podtopieniom oraz obniżaniu poziomu wód gruntowych.

§ 11. Ustalenie zasad kształtowania krajobrazu następuje poprzez ustalenie parametrów zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 12. Na obszarze objętym planem miejscowym, w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony wskaźnikami hałasu dla terenu MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

**Rozdział 5: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej**

§ 14. 1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez ulicę Leśną, położoną poza obszarem objętym planem.

2. Powiązania zewnętrzne obszaru objętego planem z istniejącym zewnętrznym układem komunikacyjnym przez ul. Leśną i dalej ulicami lokalnymi do drogi krajowej nr 2, położonej poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

- 1) minimum 2 miejsca postojowe na 1 dom mieszkalny;
- 2) minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 3) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) realizowanie stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej.

## **Rozdział 6: Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 16.** Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

**§ 17.** W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren dróg (położonych poza obszarem objętym planem), dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren oznaczony symbolem MN, w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy.

**§ 18.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\phi 100$ , z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) wodociągowa sieć rozdzielcza musi spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej.

**§ 19.** Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) przekrój sieci nie mniej niż  $\phi 200$  mm dla przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i nie mniej niż  $\phi 63$  mm dla przewodów kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej.

**§ 20.** Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej.

**§ 21.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\phi 32$ ;

**§ 22.** Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) docelowe zaopatrzenie z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych (kablowych lub napowietrznych) SN 15 kV i nN 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE), z wyłączeniem wiatraków, o mocy poszczególnych instalacji nieprzekraczających wartości 500 kW;

**§ 23.** Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) budynki należy wyposażyć w indywidualne źródła dostarczania ciepła;
- 2) do celów grzewczych należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne i technologie czyste ekologicznie, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego lub odnawialnych źródeł energii, o mocy instalacji do 500 kW;
- 3) zakazuje się stosowania do celów grzewczych węgla, miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

**§ 24.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;
- 2) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.

**§ 25.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego (położonych poza obszarem objętym planem);

- 2) gromadzenie odpadów stałych, w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

### **Rozdział 7: Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału oraz scalania nieruchomości**

§ 26. W planie nie wskazuje się obszarów do obowiązkowego scalenia oraz podziału nieruchomości.

§ 27. 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry wydzielonych działek:

- 1) minimalną powierzchnię działek dla terenu MN – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się do 5° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m.

2. Na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działek oraz minimalne szerokości frontów, należy kształtować w zależności od potrzeb.

### **Rozdział 8: Ustalenia dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 28. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 9: Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu**

§ 29. 1. Na załączniku graficznym ustalono strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację budynków pod warunkiem spełniania wymagań bezpieczeństwa pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 10: Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu**

§ 30. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem przeznaczenia 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na załączniku graficznym;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7;
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 0,4 (40%);
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3 (30%);
  - g) maksymalne gabaryty budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje;
  - h) maksymalne gabaryty budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja;
- 4) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

### **Rozdział 11: Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 31. Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlce.

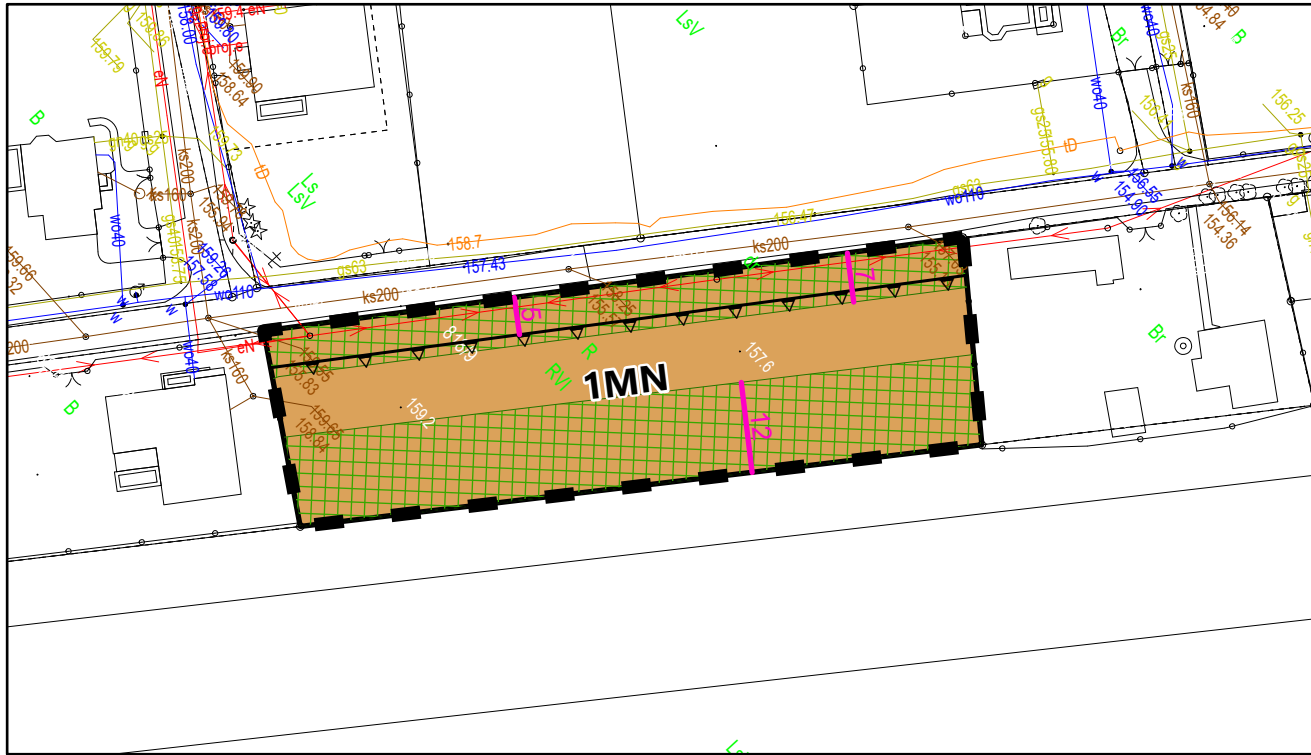
§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady  
**Mikołaj Walo**

## Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 818/9 we wsi Nowe Opole, w gminie Siedlce

1:1 000

0 37,5 75 150 m.



Wektorowa mapa zasadnicza w układzie 2000 strefa 7; Licencja: G.6642.808.2024\_1426\_P z dnia 22 marca 2024 r.

### Ustalenia planu:

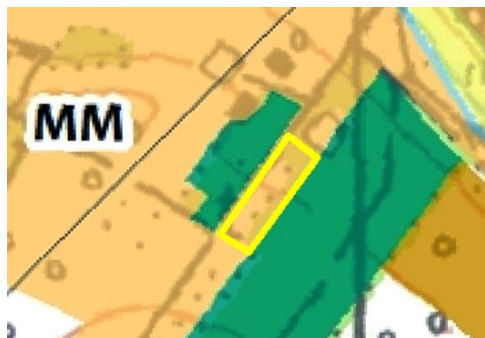
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

#### Przeznaczenie terenu

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- nieprzekraczalna linia zabudowy;
- ▨ strefa ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu
- linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr VI/50/2024  
Rady Gminy Siedlce  
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce



#### KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENU

##### STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

- MU - Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej
- MM - Tereny rozwoju zabudowy zagrodowej wraz z mieszkaniowo-usługową jednorodziną

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/50/2024  
Rady Gminy Siedlce  
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609 zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1270 zm.) Rada Gminy Siedlce rozstrzyga, co następuje:

Na terenie objętym planem miejscowym nie będą realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz drogowej, które należą do zadań własnych gminy. Wobec powyższego gmina nie ustala zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/50/2024  
Rady Gminy Siedlce  
z dnia 29 sierpnia 2024 r.  
Zalacznik3.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**