

**UCHWAŁA NR XXIV/314/2026
RADY GMINY SIEDLCE**

z dnia 26 lutego 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Strzała i Ujrzanów, 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 2025 r. poz. 1153 zm.), w związku z art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 zm.) w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego nr WP-I.4131.180.2025 z dnia 25 września 2025 r. oraz art. 64 ust. 2 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 IX/109/2024 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nowe Opole, Opole Świerczyna, Żytńia, Strzała, Nowe Iganie, Żelków-Kolonia, Grabianów, Białki, Ujrzanów, Stok Lacki - Folwark, Grubale, Rakowiec, Błogoszcz, Pruszyń, Golice, Golice-Kolonia, Topórek, Żabokliki w gminie Siedlce, zmienionego uchwałą nr VIII/225/2025 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 sierpnia 2025 r. oraz stwierdzając brak naruszeń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce zatwierdzonego uchwałą nr XII/132/2025 z dnia 30 stycznia 2025 r. Rada Gminy Siedlce uchwala co następuje:

Rozdział 1: Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Strzała i Ujrzanów w gminie Siedlce, zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem określone zostały w części graficznej planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1-2.
3. Załącznikami do Uchwały są:
 - 1) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment wsi Strzała, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment wsi Ujrzanów, stanowiąca załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) 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 3 do uchwały;
 - 4) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały

§ 2.

1. 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 przestrzeni publicznych;
 - 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
 - 6) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
 - 7) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 8) form ochrony przyrody.
2. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 1 obszarów, terenów, form i obiektów.
3. Oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) tereny wraz z symbolami przeznaczenia terenu;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.;
4. Następujące oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.
- 1) granica administracyjna gminy Siedlce;
 - 2) obszar zmeliorowany.

§ 3.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków lub ich części; przed tą linią mogą wystawać nie więcej niż 1 m 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 częścią graficzną planu;
- 3) usługach - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym lub na terenie, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi lub rzemieślniczymi dóbr materialnych;
- 4) gabarycie – należy przez to rozumieć wskaźnik, który ustala maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku.

Rozdział 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 4.

Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednio symbolami, zgodnie z częścią graficzną planu:

- 1) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) U-PP-PS - teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 3) RZM – teren zabudowy zagrodowej.

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

§ 5.

1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg położonych poza obszarem objętym planem, a przylegających do niego, zgodnie z wymiarami podanymi na załącznikach graficznych.
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy częściowo pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu 1MN-U.

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

§ 6.

Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 7.

Zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

§ 8.

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.

§ 9.

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.

§ 10.

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

§ 11.

Na obszarze objętym planem miejscowym, w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony wskaźnikami hałasu dla terenu:

- 1) MN-U jak pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) RZM jak pod zabudowę zagrodową.

Rozdział 5: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 12.

Ustala się, że obsługa komunikacyjna obszaru planu oraz poszczególnych terenów odbywać się będzie z istniejących dróg publicznych położonych poza obszarem objętym planem w trybie określonym w przepisach odrębnych.

§ 13.

Parametry techniczne skrzyżowań i zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych kształtować należy zgodnie z zasadami i procedurami określonymi w przepisach odrębnych;

§ 14.

Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

- 1) minimum 1 miejsce postojowe na 2 stanowiska pracy dla funkcji produkcji przemysłowej, magazynowej i składowej;
- 2) minimum 2 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług z wyłączeniem handlu;
- 3) minimum 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu;
- 4) minimum 2 miejsca postojowe na 1 dom mieszkalny;
- 5) minimum 2 miejsca postojowe dla działki budowlanej na terenie RZM;
- 6) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową, dla obiektów usługowych, poza wydzielonymi drogami:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi poniżej 15;
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 15 i więcej;
- 7) realizowanie stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej.

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

§ 15.

1. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 2.
2. Na gruntach rolnych III klasy bonitacyjnej zakazuje się przebudowy istniejącej i budowy nowej podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej, w przypadku, gdy nie służy ona obsłudze terenów rolniczych.

§ 16.

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) 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;
- 4) do czasu doprowadzenia sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z własnego ujęcia, zlokalizowanego na terenie działki budowlanej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 5) dopuszcza się pobór wody z własnego ujęcia-studni do celów przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17.

Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:

- 1) 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;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przyzakładowej oczyszczalni ścieków, po spełnieniu warunków, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 18.

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.

§ 19.

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 $\phi 32$.

§ 20.

Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) docelowe zaopatrzenie w 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), w tym głównie w technologii fotowoltaicznej, o mocy poszczególnych instalacji nie przekraczających wartości 500 kW, z dopuszczeniem budowy urządzeń przetwarzających i magazynujących energię z OZE;

§ 21.

Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 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.

§ 22.

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

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

§ 23.

Zasady dotyczące gospodarki odpadami regulują przepisy odrębne.

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

§ 24.

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

§ 25.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek dla terenu U-PP-PS – 2000 m²;
- 2) minimalną powierzchnię działek dla terenów MN-U - 800 m²,
- 3) dopuszcza się do 25° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 4) 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

§ 26.

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 27.

1. Na terenie objętym planem (załączniki nr 2), wskazuje się obszar zmeliorowany, dla którego ustala się ochronę urządzeń melioracyjnych.
2. W przypadku wystąpienia kolizji inwestycji budowlanej z urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować w sposób zapewniający ich prawidłowe działanie lub zlikwidować, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 10: Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu

§ 28.

Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) teren MN-U stanowi powiększenie obszarów zabudowy położonych poza planem i do niego przylegających;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej w części graficznej planu;
- b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12 m;
- c) maksymalna wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej – 8 m;
- d) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 5 m;
- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4 (40%);
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3 (30%);

§ 29.

Dla terenów **U-PP-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6 (60%)
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15 (15%);

§ 30.

Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym planu symbolem **RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na części graficznej planu;
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – 9 m;
 - c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 5 m;
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3 (30%);
 - g) gabaryty zabudowy – 2;
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6 (60%);

Rozdział 11: Przepisy przejściowe i końcowe

§ 31.

Ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów w wysokości 10%.

§ 32.

Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlce.

§ 33.

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

Przewodniczący Rady

Mikołaj Walo

Fragment: Strzała



— Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

U-PP-PS - teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów



— Linia wymiarowa wraz z wymiarem podanym w metrach

Oznaczenia informacyjne



Wyrys ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Siedlce

OZNACZENIA

-  Granica gminy Siedlce
 Granice obrębów
 Granice gmin sąsiednich

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENU

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

- | | |
|---|--|
|  | MU - Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej |
|  | MM - Tereny rozwoju zabudowy zagrodowej wraz z mieszkaniowo-usługową jednorodzinną |
|  | MW - Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej |
|  | MZ - Teren projektowanego mieszkalnictwa socjalnego |
|  | UT - Tereny rozwoju zabudowy związanej z turystyką i rekreacją indywidualną |
|  | PU - Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej |
|  | PUH - Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych |
|  | RU - Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych |
|  | PG - Tereny wydobywa surowców mineralnych |
|  | KK - Tereny kolejowe |
|  | TW - Tereny zamknięte resortu obrony narodowej |
|  | P-EE - Tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię poprzez przetwarzanie energii światła słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW |
|  | IT - Tereny infrastruktury technicznej |
|  | IT-EE - Tereny stacji elektroenergetycznej Śledzie-Ujrzanów |
|  | RIT-EE - Tereny korytarza podejść dla linii elektroenergetycznych na terenach rolniczych |
|  | PUIT-EE - Tereny korytarza podejść dla linii elektroenergetycznych na terenach rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej |
|  | ZC - Tereny cmentarzy |
|  | R - Tereny objęte kierunkiem rolnym |
|  | RZ - Tereny rolne bez prawa zabudowy |
|  | ZL - Tereny lasów i zalesień |
|  | WP - Tereny wód powierzchniowych |
|  | Tereny zamknięte |

OBSZARY WYMAGAJĄCE DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH

- Tereny wymagające rekultywacji

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

UKŁAD KOMUNIKACYJNY ISTNIEJĄCY - PODSTAWOWY

- Droga krajowa
 Droga wojewódzka
 Droga powiatowa
 Przejazd kolejowy
 Linia kolejowa
 Droga rowerowa
 Szlak rowerowy w ramach którego studium przewiduje realizację drogi rowerowej

UKŁAD KOMUNIKACYJNY W BUDOWIE

- Autostrada A2
- Oznaczenie węzłów dla autostrady A2 ze wskazaniem nazwy

UKŁAD KOMUNIKACYJNY PROJEKTOWANY

- Projektowana droga krajowa nr 63
 Projektowana droga gminna

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

-  Linia elektroenergetyczna 400 kV
-  Linia elektroenergetyczna 110 kV
-  Pas technologiczny linii elektroenergetycznej
-  Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię poprzez przetwarzanie energii światła słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150
-  Stacja redukcyjna gazu
-  Ujęcie wody
-  Strefa ochrony pośredniej ujęcia wody Sekula I

OGRANICZENIA W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU

GOSPODAROWANIE WODAMI

- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1%
-  Obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q10%

- GZWP nr 223 Zbiornik międzymorenowy rzeki Górny Liwiec

ZŁOŻA UDOKUMENTOWANE

- | | |
|---|---|
|  | Złoże kruszywa naturalnego |
| OCHRONA PRZYRODY | |
|  | Rezerwat przyrody |
|  | Otulina rezerwatu przyrody |
|  | Obszar Natura 2000 - Obszar Specjalnej Ochrony |
|  | Obszar Natura 2000 - Specjalne Obszary Ochrony |
|  | Siedlecko-Węgrowski Obszar Chronionego Krajobrazu |
|  | Korytarz ekologiczny |
|  | Pomnik przyrody |

OCHRONA ZABYTEKÓW

- Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- Obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków

-  Stanowisko archeologiczne
 Strefa ochronna stanowiska archeologicznego
Strefy ochrony konserwatorskiej
 Strefa A - ścisłej ochrony konserwatorskiej
 Strefa B - ochrony konserwatorskiej
 Strefa E - ochrony obszarów ekspozycji
 Strefa K - ochrony krajobrazu kulturowego

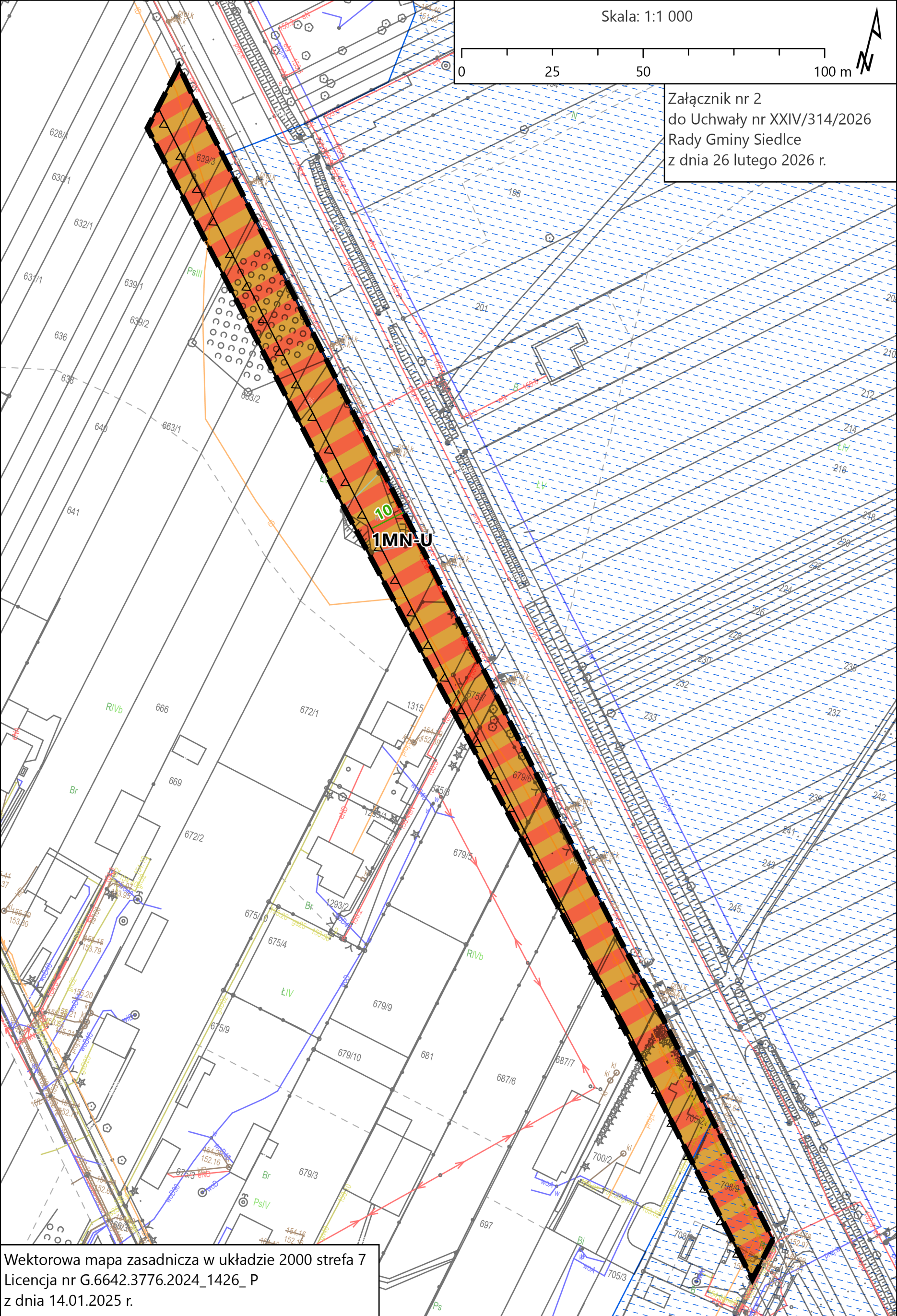
POZOSTAŁE ZAGADNIENIA

- Strefa ochronna wokół cmentarzy



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Strzała, Ujrzanów w gminie Siedlce

Fragment: Ujrzanów



Ustalenia planu

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Przeznaczenie terenu
 - MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Linia wymiarowa wraz z wymiarem podanym w metrach
- Oznaczenia informacyjne
 - Obszar zmeliorowany

Wyrys ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Siedlce

OZNACZENIA

Granica gminy Siedlce

Granice obrębów

Granice gmin sąsiednich

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
- MW - Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MZ - Teren projektowanego mieszkalnictwa socjalnego
- UT - Tereny rozwoju zabudowy związanej z turystyką i rekreacją indywidualną
- PU - Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej
- PUH - Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych
- RU - Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- PG - Tereny wydobywania surowców mineralnych
- KK - Tereny kolejowe
- TW - Tereny zamknięte resortu obrony narodowej
- P-EE - Tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię poprzez przetwarzanie energii światła słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW
- IT - Tereny infrastruktury technicznej
- IT-EE - Tereny stacji elektroenergetycznej Siedlce-Ujrzanów
- RIT-EE - Tereny korytarza podejść dla linii elektroenergetycznych na terenach rolniczych
- PU/IT-EE - Tereny korytarza podejść dla linii elektroenergetycznych na terenach rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej
- ZC - Tereny cmentarzy
- R - Tereny objęte kierunkiem rolnym
- RZ - Tereny rolne bez prawa zabudowy
- ZL - Tereny lasów i zalesień
- WP - Tereny wód powierzchniowych
- Tereny zamknięte

OBSZARY WYMAGAJĄCE DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH

- Tereny wymagające rekultywacji

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

UKŁAD KOMUNIKACYJNY ISTNIEJĄCY - PODSTAWOWY

- Droga krajowa
- Droga wojewódzka
- Droga powiatowa
- Przejazd kolejowy
- Linia kolejowa
- Droga rowerowa
- Szlak rowerowy w ramach którego studium przewiduje realizację drogi rowerowej

UKŁAD KOMUNIKACYJNY W BUDOWIE

- Autostrada A2
- Oznaczenie węzłów dla autostrady A2 ze wskazaniem nazwy

UKŁAD KOMUNIKACYJNY PROJEKTOWANY

- Projektowana droga krajowa nr 63
- Projektowana droga gminna

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- Linia elektroenergetyczna 400 kV
- Linia elektroenergetyczna 110 kV
- Pas technologiczny linii elektroenergetycznej
- Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię poprzez przetwarzanie energii światła słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150
- Stacja redukcyjna gazu
- Ujęcie wody
- Strefa ochrony pośredniej ujęcia wody Sekula I

OGRANICZENIA W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU

GOSPODAROWANIE WODAMI

- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1%
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q10%
- GZWP nr 223 Biornik międzymorenowy rzeki Górny Liwiec

ZŁOŻA UDOKUMENTOWANE

- Złoże kruszywa naturalnego

OCHRONA PRZYRODY

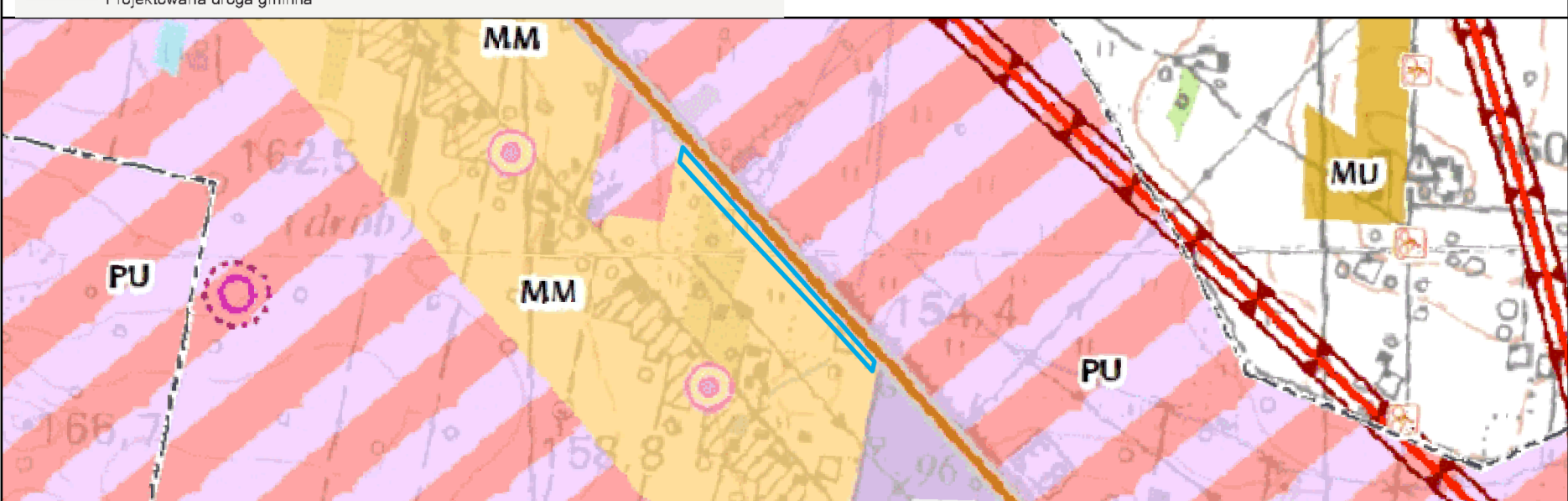
- Rezerwat przyrody
- Otulina rezerwatu przyrody
- Obszar Natura 2000 - Obszar Specjalnej Ochrony
- Obszar Natura 2000 - Specjalne Obszary Ochrony
- Siedlecko-Węgorzki Obszar Chronionego Krajobrazu
- Korytarz ekologiczny
- Pomnik przyrody

OCHRONA ZABYTEKÓW

- Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- Obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków
- Stanowisko archeologiczne
- Strefa ochronna stanowiska archeologicznego
- Strefy ochrony konserwatorskiej
- Strefa A - ścisłej ochrony konserwatorskiej
- Strefa B - ochrony konserwatorskiej
- Strefa E - ochrony obszarów ekspozycji
- Strefa K - ochrony krajobrazu kulturowego

POZOSTAŁE ZAGADNIENIA

- Strefa ochronna wokół cmentarzy
- 50 m
- 150 m



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 2024 r. poz. 1130 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 2025 r. poz. 1153 zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 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 4 do uchwały nr XXIV/314/2026
Rady Gminy Siedlce
z dnia 26 lutego 2026 r.
Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

Głównym celem przygotowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Strzała i Ujrzanów w gminie Siedlce było przeprowadzenie procedury naprawczej w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego nr WP-I.4131.180.2025 z dnia 25 września 2025 r. dotyczącym uchwały Nr XVIII/226/2025 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nowe Opole, Żytunia, Strzała, Nowe Iganie, Żelków-Kolonia, Grabianów, Białki, Ujrzanów, Stok Lacki - Folwark, Grubale, Rakowiec, Błogoszcz, Pruszyń, Żabokliki w gminie Siedlce, w kontekście zmiany przeznaczenia terenu, która pozwoli utrzymać funkcję terenu ustaloną w studium po wejściu w życie planu ogólnego. W planie ustalono następujące przeznaczenie terenu:

- 1.MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2.U-PP-PS - teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 3.RZM – teren zabudowy zagrodowej.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury plan miejscowy ustala zasady ochrony i kształtowania przestrzeni poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej też USTAWY).

W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych plan wskazuje teren, na którym możliwa jest realizacja zabudowy kubaturowej, dla której ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu. Plan umożliwi kształtowanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych.

W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych plan wprowadził obowiązek takiego prowadzenia inwestycji, który nie naruszy stosunków wodnych. Ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie, który umożliwia odprowadzanie wód do gruntu lub jej retencjonowanie na terenie działki budowlanej i nie pozwala na potencjalne jej przekierowanie na tereny sąsiednie.

Na obszarze objętym planem nie dopuszczono realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan nie wprowadził regulacji, gdyż na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan wprowadził zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

Na całym obszarze objętym planem wskazano konieczność zapewnienia właściwej liczby miejsc parkingowych, w tym dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni miejscowy plan, porządkuje funkcje terenu, ustala precyzyjne zasady inwestowania oraz pozwala na optymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej. Dzięki zapisom planu miejscowego wzrasta wartość nieruchomości objętej planem miejscowym.

Plan miejscowy ingeruje w prawo własności, z zakresie dopuszczonym przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania. Nie wprowadzono ograniczeń, które uniemożliwiałyby dotychczasowy sposób wykorzystania i użytkowania gruntów, wbrew oczekiwaniom ich właścicieli.

W zakresie potrzeb obronności plan nie zawiera ustaleń, gdyż nie wskazuje się lokalizacji obiektów związanych z tą problematyką.

W zakresie potrzeb interesu publicznego plan nie zawiera ustaleń, gdyż dotyczy on pojedynczych działek ewidencyjnych, które w większości są własnością prywatną.

W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan umożliwia realizację infrastruktury sieciowej w sytuacji poprowadzenia jej po terenie dróg publicznych. Plan nie wprowadza zakazu realizacji sieci szerokopasmowych.

W trakcie prac nad planem miejscowym zapewniono udział społeczeństwa przy tworzeniu tego dokumentu. Informacja o możliwości składania wniosków oraz o procedurze konsultacji społecznych dostępna była również w Internecie.

Procedura przygotowania i uchwalania planu była jawna i przejrzysta. Strony były/nie były aktywne na etapie konsultacji społecznych i składania uwag do planu.

W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, nie przewiduje się wzrostu zapotrzebowania na wodę w celu zaopatrzenia ludności, który zmuszałby gminę do rozbudowy istniejących lub budowy nowych ujęć wody.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wójt gminy Siedlce dokonał ważenia interesu publicznego i prywatnego. W pierwotnej procedurze opracowania planu złożono 66 wniosków, które Wójt gminy Siedlce rozpatrzył. W trakcie konsultacji społecznych oraz w wyznaczonym okresie na składanie uwag, nie złożono uwag do projektu planu.

Plan miejscowy nie będzie generować wydatków w związku z planowaną rozbudową sieci drogowej i infrastruktury technicznej. Jednocześnie prognoza oddziaływania na środowisko, w tym na życie i zdrowie człowieka nie wykazała znaczącego negatywnego wpływu ustaleń planu na środowisko i warunki do życia mieszkańców.

Na obszarze objętym planem wprowadzana jest funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej, produkcyjnej i składowej. Struktura przestrzenna na obszarze objętym planem ulegnie zmianie i ukształtowana zostanie tak by dążyć do minimalizowania jej transportochłonności.

Ze względu na główny cel przygotowania planu oraz charakter osadnictwa w gminie, w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym nie ma możliwości zapewnienia mieszkańcom możliwości korzystania z publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Obszar objęty planem jest rozproszony, a ze względu na sposób organizacji komunikacji autobusowej oraz mogący powstać sposób zagospodarowania, nie należy oczekiwać, że transport zbiorowy będzie podstawowym środkiem transportu dla osób korzystających z tych miejsc.

Na obszarze planu nie przewiduje się rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Plan miejscowy zakłada efektywne gospodarowanie przestrzenią poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych. Teren ten wyposażony jest w infrastrukturę techniczną.

Zmiana planu miejscowego pozostaje bez negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Stwierdza się zgodności planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. Uchwała nr IV/30/2024 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie aktualności studium, planu ogólnego i planów miejscowych w gminie Siedlce.

Zakres ustaleń wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Strzała i Ujrzanów w gminie Siedlce pozostaje bez wyraźnego wpływu na ustalenia Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych. Jednak wobec faktu, że część terenu będzie pełniła funkcje usługowe, konieczne będzie stosowanie tam rozwiązań ułatwiających funkcjonowanie osobom niepełnosprawnym, zarówno jako pracownikom, jak i klientom korzystającym z tego miejsca.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXIV/314/2026
Data dokumentu	2026-02-26
Organ wydający	Rada Gminy Siedlce
Przedmiot regulacji	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Strzała i Ujrzanów, w gminie Siedlce
Identyfikator dokumentu	AFD18884-3CB9-4AB4-A4DB-4728B1666319

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-825217509
Numer seryjny	2A0FC836760362811254A334EB93DE93838046FD
Osoba podpisująca	Mikołaj Krzysztof Walo
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	05.03.2026 14:51:34
Zakres podpisu	Podpis całego dokumentu
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL