

**UCHWAŁA NR XXVIII/366/2026
RADY GMINY SIEDLCE**

z dnia 25 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębu geodezyjnego Golice-Kolonia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), oraz art. 67 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn.zm.) oraz:

Uchwały Nr XIV/179/2019 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Chodów, Golice, Golice-Kolonia, Jagodnia, Nowe Opole, Opole-Świerczyna, Ostrówek, Purzec, Strzała, Topórek, Żabokliki, Żabokliki-Kolonia, Żytia,

Uchwały Nr LXIII/907/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XIV/179/2019 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Chodów, Golice, Golice Kolonia, Jagodnia, Nowe Opole, Opole Świerczyna, Ostrówek, Purzec, Strzała, Topórek, Żabokliki, Żabokliki Kolonia, Żytia;

Uchwały Nr IV/33/2024 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XIV/179/2019 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Chodów, Golice, Golice Kolonia, Jagodnia, Nowe Opole, Opole Świerczyna, Ostrówek, Purzec, Strzała, Topórek, Żabokliki, Żabokliki Kolonia, Żytia, zmienionej Uchwałą Nr LXIII/907/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 grudnia 2023 r.,

Uchwały Nr XI/122/2024 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 grudnia 2024 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XIV/179/2019 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Chodów, Golice, Golice Kolonia, Jagodnia, Nowe Opole, Opole Świerczyna, Ostrówek, Purzec, Strzała, Topórek, Żabokliki, Żabokliki Kolonia, Żytia, zmienionej Uchwałą Nr LXIII/907/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 grudnia 2023 r. oraz Uchwałą Nr IV/33/2024 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 czerwca 2024 r.,

Uchwały Nr XVIII/228/2025 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XIV/179/2019 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Chodów, Golice, Golice Kolonia, Jagodnia, Nowe Opole, Opole Świerczyna, Ostrówek, Purzec, Strzała, Topórek, Żabokliki, Żabokliki Kolonia, Żytia, zmienionej Uchwałą Nr LXIII/907/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 grudnia 2023 r., Uchwałą Nr IV/33/2024 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 czerwca 2024 r. oraz Uchwałą nr XI/122/2024 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 grudnia 2024 r.,

stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Siedlce uchwalonego uchwałą nr XLIII/551/2022 Rady Gminy Siedlce z dnia 31 marca 2022 r. zmienionego uchwałą nr XII/132/2025 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce, postanawia, co następuje:

**Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębu geodezyjnego Golice-Kolonia zwany w dalszej części uchwałą planem.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębu geodezyjnego Golice-Kolonia składa się z następujących elementów:
- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;
 - 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Siedlce;
 - 5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.
4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości oraz pokrycia dachów.
5. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy planu.

§ 2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;

- 5) wymiarowanie podane w metrach;
 - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP.
2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 223 – Dolina Kopalna Dolnego Liwca;
 - 2) położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska;
 - 3) granicy obszaru Natura 2000 „Dolina Liwca” – kod PLB140002;
 - 4) granicy obszaru Natura 2000 „Ostoja Nadliwiecka” – kod PLH140032;
 - 5) obszaru stanowiska archeologicznego AZP.
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
- 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
 - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

Rozdział 2. SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3.

Ilekrót w uchwale jest mowa o:

- 1) **DJP** – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych, dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy budynków lub ich części usytuowanych w strefie ograniczeń lokalizacji zabudowy od lasu z zachowaniem z przepisów odrębnych, w szczególności przepisów z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 7) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;
- 8) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 9) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące

prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci, urządzenia i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;

- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 14) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 15) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone na rzecz obywateli w obiektach użyteczności publicznej;
- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 18) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstw terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- 19) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty; pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 20) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zieleni o wysokości przekraczającej 3 m.

Rozdział 3.

USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego miejscowym planem

§ 4.

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
- 2) **ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 3) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 4) **Rz** – teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 5) **ZL** – teren lasu;
- 6) **KD(D)** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 7) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków mieszkalnych oznaczonymi na rysunku planu oraz

zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się w granicach planu lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
 - 3) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w całości lub w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, a nadbudowa wyłącznie w obrysie budynku, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych planu.
2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6.

1. Wskazuje się, że obszar objęty planem miejscowym znajduje się:

- 1) w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 - Subniecka Warszawska;
- 2) w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 223 - Dolina Kopalna Dolnego Liwca;
- 3) ustala się ochronę zbiorników o których mowa w pkt 1 i 2 zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
- 2) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 3) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się by uciążliwości generowane przez: obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
 - a) adaptuje się istniejące obiekty związane z chowem i hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie;
 - b) zakazuje się zwiększania obsad w istniejących obiektach związanych z chowem i hodowlą zwierząt, obiektach inwentarskich i budynkach inwentarskich ponad normy określone w przepisach odrębnych oraz w ustaleniach szczegółowych planu;
 - c) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

- 8) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
- 9) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MNU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **ML** jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
 - c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - d) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku, gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.
3. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
 - 1) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Liwca” – kod PLB140002;
 - 2) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach obszaru Natura 2000 „Ostoja Nadliwiecka” – kod PLH140032 zgodnie z granicą oznaczoną na załączniku graficznym.
4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zachowanie obszarów zabytków archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-79, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 18;
 - 2) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-79, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 19;
 - 3) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-79, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 79;
 - 4) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-79, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 83.
2. Nakazuje się ochronę obszarów wymienionych w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami.
3. Stanowiska archeologiczne, o których mowa w ust. 1 obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP, której granice przebiegają zgodnie z rysunkiem planu;
4. W granicach strefy, o której mowa w ust. 3 ustala się następujące zasady ochrony:
 - 1) ochronie podlegają zabytki archeologiczne,
 - 2) w zakresie realizacji robót budowlanych oraz prac ziemnych obowiązują przepisy odrębne.
5. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8.

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Zachowuje się i adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.
3. Zakazuje się zmiany sposobu użytkowania budynków powodującą zwiększanie obsady zwierząt określonej w przepisach szczegółowych planu w zasadach ochrony środowiska.
4. Nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9.

1. Ustala się, że w granicach planu miejscowego nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNU, ML**:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 800 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.
3. Ustala się, że szczególne zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu oraz działek przeznaczonych pod drogi publiczne.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10.

1. W granicach planu występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) formy ochrony przyrody, o których mowa w §6 ust. 3
 - 2) obszary zabytkowe, o których mowa w §7 ust. 1.
2. W granicach planu nie występują:
 - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i tereny górnicze;
 - 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
 - 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych na podstawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach pasa ochrony funkcyjnej wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 3) ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń lokalizacji zabudowy od lasu, wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego z zastrzeżeniem §3 pkt 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12.

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy oraz miasta i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 2) układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi powiatowe i gminne drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami literowo – cyfrowymi **KD(D)** i **KDW**;
- 3) w granicach dróg publicznych oznaczonych symbolami literowymi **KD(D)** oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem literowym **KDW** dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się budowę nowych lub przebudowę, remont, modernizację istniejących obiektów mostowych w ciągu dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, warunkujących prawidłowe korzystanie z tych dróg;
- 5) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie lub jeden lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, budynku mieszkalno – usługowym, budynku usługowo – mieszkalnym lub budynku usługowym dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MNU**;
 - b) 1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **ML**;
 - c) 1 miejsce na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM**;
 - d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM**:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym w zabudowie zagrodowej;
 - minimum 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 500 m²;
 - e) dla terenów elementarnych niewymienionych w lit. a) - i) w ilości niezbędnej do obsługi terenu;
 - f) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40;
- 6) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe;
- 7) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów nieprzepuszczalnych.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
- 2) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych, stref kontrolowanych i pasów ochrony funkcyjnej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNU**, **ML**, **RM** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociagowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **RM** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie nowych podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **RM** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNU**, **ML**, **RM**;
- 7) dopuszcza się adaptację, rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
- 8) w przypadku kolizji projektowanych obiektów budowlanych z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 9) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub nadziemne.

2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociagowej o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 100$ mm;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociagowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się, iż sieć wodociagowa musi posiadać parametry techniczne zapewniające minimalny poziom zaopatrzenia w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w miarę możliwości dla ochrony przeciwpożarowej;
 - a) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociagowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy:
 - dla kanalizacji grawitacyjnej przekrój nie mniejszy niż $\varnothing 200$ mm;
 - dla kanalizacji ciśnieniowej przekrój nie mniejszy niż $\varnothing 60$ mm;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- a) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do rowów melioracyjnych, przydrożnych i urządzeń do odwadniania, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne: napowietrzne i podziemne linie o napięciu 15 kV; napowietrzne i podziemne linie o napięciu 0,4 kV; stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub nadziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub wolnostojących o mocach i zasadach lokalizowania wynikających z przepisów odrębnych.
5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
- 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną;
- 3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej:
- a) ustala się minimalną średnicę przewodów gazowych $\varnothing 25$ mm;
- 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi odrębnymi.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 14.

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **MNU, ML, RM** 10%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 15.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNU, ML**: 600 m²;
 - 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowym **RM**: 3000 m²;
 - 3) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1-2 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.
2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA– GOLICE-KOLONIA – SYMB. LIT. - f

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU

§ 16.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowym **f-1MNU, f-2MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
 - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
 - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 25° oraz dachów płaskich.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ML

§ 17.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **f-1ML, f-2ML, f-3ML, f-4ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa, gospodarczo – garażowa;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20 powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 0,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku rekreacji indywidualnej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku rekreacji indywidualnej: nie wyżej niż 9,5 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 6 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 4 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°;
 - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym RM

§ 18.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **f-1RM** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
 - b) dodatkowo budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
 - c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - d) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;

- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska:
- a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m²;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków innych niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynków innych niż inwentarskie: nie wyżej niż 12 m;
 - d) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 7 m;
 - e) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
 - f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - e) nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
- a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45°;
 - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°;
 - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi Rz

§ 19.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **f-1Rz, f-2Rz** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę w dniu wejścia w życie planu z możliwością jej przebudowy i remontu;
 - b) zakazuje się lokalizacji zabudowy.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym ZL

§ 20.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo – literowymi **f-1ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(D)

§ 21.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **f-1KD(D)**, **f-2KD(D)**, **f-3KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **f-1KD(D)** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **f-2KD(D)** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **f-3KD(D)** – zmienna w przedziale od 3,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW

§ 22.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **f-1KDW**, **f-2KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **f-1KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **f-2KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 23.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlce.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

Mikołaj Walo

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy siedlce w części obrębu geodezyjnego Golice-Kolonia



10 5 0 10 20 30 40



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIERZĘCZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- GRANICA STREPY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP
- HMU - TEREN ZABUDOWY (MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB/ I USŁUGOWEJ)
- HL - TEREN ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- RM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- Rz - TEREN ROLNICZY Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- ZL - TEREN LASU
- KD(D) - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KD(W) - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODBRENYCH:

- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "OSTOJA NADLWIECKA" - KOD PLH40032
- OBIEKT PLANU MIEJSCOWEGO ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 "DOLINA LIWCA" - KOD PLB140002

- OBIEKT STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP
- NR OBSZARU AZP
- NR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NA OBSZARZE AZP
- NR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO W MIEJSCOWOŚCI

- OBIEKT PLANU MIEJSCOWEGO ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH:
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 223 - DOLINA KOPALNA GÓRNEGO LIWCA
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 - SUBIECKA WARSZAWSKA

- STREFA OGRANICZEŃ LOKALIZACJI ZABUDOWY OD LASU

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GRANICA OBRĘBU GEODEZYJNEGO
- OBIEKT PLANU MIEJSCOWEGO ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH KORYTARZA EKOLOGICZNEGO

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY SIEDLCÉ W CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO GOLICE- KOLONIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) Rada Gminy Siedlce rozstrzyga w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Siedlce uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Wyłożenie do publicznego wglądu ww. projektu odbyło się w dniach od 30 kwietnia 2026 r. do 22 maja 2026 r. (włącznie). W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębu geodezyjnego Golice- Kolonia (tj. do dnia 8 czerwca 2026 r.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu będącego przedmiotem uchwalenia przez Radę Gminy.									

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Siedlce

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) Rada Gminy Siedlce rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2.

1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVIII/366/2026
Rady Gminy Siedlce
z dnia 25 czerwca 2026 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

Projekt planu został sporządzony na podstawie **Uchwały Nr XIV/179/2019 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2019 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Chodów, Golice, Golice-Kolonia, Jagodnia, Nowe Opole, Opole-Świerczyna, Ostrówek, Purzec, Strzała, Topórek, Żabokliki, Żabokliki-Kolonia, Żytunia, **Uchwały Nr LXIII/907/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 grudnia 2023 r.** w sprawie zmiany Uchwały Nr XIV/179/2019 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Chodów, Golice, Golice Kolonia, Jagodnia, Nowe Opole, Opole Świerczyna, Ostrówek, Purzec, Strzała, Topórek, Żabokliki, Żabokliki Kolonia, Żytunia; **Uchwały Nr IV/33/2024 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 czerwca 2024 r.** w sprawie zmiany Uchwały Nr XIV/179/2019 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Chodów, Golice, Golice Kolonia, Jagodnia, Nowe Opole, Opole Świerczyna, Ostrówek, Purzec, Strzała, Topórek, Żabokliki, Żabokliki Kolonia, Żytunia, zmienionej Uchwałą Nr LXIII/907/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 grudnia 2023 r., **Uchwały Nr XI/122/2024 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 grudnia 2024 r.** w sprawie zmiany Uchwały Nr XIV/179/2019 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Chodów, Golice, Golice Kolonia, Jagodnia, Nowe Opole, Opole Świerczyna, Ostrówek, Purzec, Strzała, Topórek, Żabokliki, Żabokliki Kolonia, Żytunia, zmienionej Uchwałą Nr LXIII/907/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 grudnia 2023 r. oraz Uchwałą Nr IV/33/2024 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 czerwca 2024 r., **Uchwały Nr XVIII/228/2025 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 sierpnia 2025 r.** w sprawie zmiany Uchwały Nr XIV/179/2019 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Chodów, Golice, Golice Kolonia, Jagodnia, Nowe Opole, Opole Świerczyna, Ostrówek, Purzec, Strzała, Topórek, Żabokliki, Żabokliki Kolonia, Żytunia, zmienionej Uchwałą Nr LXIII/907/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 grudnia 2023 r., Uchwałą Nr IV/33/2024 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 czerwca 2024 r. oraz Uchwałą nr XI/122/2024 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 grudnia 2024 r.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 21 ha, położony w obrębie geodezyjnym Golice-Kolonia w gminie Siedlce. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzację terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacja przeprowadzona była w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad planem.

Obszar objęty projektem planu objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj.: Uchwały nr XXXI/310/2005 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 czerwca 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Wólka Leśna, Pruszyń, Pruszynek, Błogoszcz, Golice, Golice Kolonia, Żabokliki, Żabokliki Kolonia, Topórek, Jagodnia opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr.192 poz.6310 z dnia 22 sierpnia 2005r., data wejścia w życie 06.09.2005 r..

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Siedlce, głównie w zakresie rozwoju terenów w ramach zabudowy mieszkaniowo- usługowej, rekreacji indywidualnej i zagrodowej. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenu inwestycyjnego wyznaczono linie zabudowy.

Podstawowym założeniem planu jest uporządkowanie i racjonalizacja układu urbanistycznego poprzez precyzyjne określenie przeznaczeń terenów, parametrów i gabarytów zabudowy, a także dostosowanie układu komunikacyjnego do realnych potrzeb społeczno-gospodarczych oraz możliwości finansowych gminy.

Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono linie zabudowy. Linie zabudowy od strony dróg wyznaczone zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowej inwentaryzacji i analiz przestrzennych istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska w tym również dotyczące gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni. W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
- 2) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 3) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) nakazuje się by uciążliwości generowane przez: obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
 - a) adaptuje się istniejące obiekty związane z chowem i hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie;
 - b) zakazuje się zwiększania obsad w istniejących obiektach związanych z chowem i hodowlą zwierząt, obiektach inwentarskich i budynkach inwentarskich ponad normy określone w przepisach odrębnych oraz w ustaleniach szczegółowych planu;
 - c) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
- 9) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowych MNU, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym ML jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych;
 - c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - d) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku, gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.

Ponadto ustalono nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z częściową lokalizacją planu w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Liwca” – kod PLB140002 oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Ostoja Nadliwiecka” – kod PLH140032.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Dodatkowo w granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach planu nie występują obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach projektu planu występują obszary zabytków archeologicznych wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Projekt planu ustala ochronę dla wskazanych obszarów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach projektu planu wskazano, iż w granicach obszaru planu:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

W projekcie planu miejscowego zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów, w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 10% dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi MNU, ML i RM oraz 1 % dla pozostałych terenów elementarnych.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenu oraz zasad zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów, w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze projektu planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej oraz Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

9) potrzeby interesu publicznego

W granicach projektu planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Informację o podjęciu Uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podano do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Siedlce, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Siedlce oraz w prasie. W ogłoszeniu wskazano formy i sposób składania wniosków.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona została dwukrotnie procedura wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu.

Wyłożenie I odbyło się od 2 listopada 2023 r. do 24 listopada 2023 r. (włącznie), dyskusja publiczna odbyła się 17 listopada 2023 r. W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu

opracowywanego na podstawie Uchwały Nr XIV/179/2019 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Chodów, Golice, Golice Kolonia, Jagodnia, Nowe Opole, Opole Świerczyna, Ostrówek, Purzec, Strzała, Topórek, Żabokliki, Żabokliki Kolonia i Żytunia (tj. do dnia 9 grudnia 2023 r.) wpłynęły uwagi. Żadna z wniesionych uwag nie dotyczyła niniejszego obszaru planu (oznaczenie obszaru w pierwotnej wersji projektu planu: jednostka planistyczna XV - Golice Kolonia- symb. lit. o).

Podczas II wyłożenia, które odbyło się w dniach od 14 maja 2025 r. do 6 czerwca 2025 r. (włącznie), dyskusja publiczna odbyła się 28 maja 2025 r., natomiast uwagi należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 20 czerwca 2025 r. wpłynęły uwagi dotyczące jednostki planistycznej VI - Golice Kolonia- symb. lit. f. Z uwagi na szczególne uwarunkowania jednostka ta została wyłączona i skierowana do odrębnej procedury planistycznej, natomiast pozostała część planu została uchwalona.

Trzecie wyłożenie, dotyczące wyłącznie obszaru objętego niniejszą uchwałą odbyło się od 30 kwietnia 2026 r. do 22 maja 2026 r. (włącznie), dyskusja publiczna odbyła się 8 maja 2026 r. natomiast uwagi należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 8 czerwca 2026 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Ustalenia projektu planu uwzględniają zarówno ochronę istniejącego zagospodarowania, jak i potrzeby wynikające z rozwoju przestrzennego gminy, w tym zmiany sposobu zagospodarowania terenów.

W toku prac planistycznych przeprowadzono analizę uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych. Umożliwiło to sformułowanie rozwiązań, które zapewniają zgodność z przepisami prawa, w tym ochrony środowiska i krajobrazu, a jednocześnie umożliwiają realizację zamierzeń inwestycyjnych – w szczególności w zakresie umożliwienia rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej, rekreacyjnej i zagrodowej.

Projekt planu zachowuje równowagę między potrzebą zapewnienia ładu przestrzennego i właściwego zagospodarowania terenów, a indywidualnymi oczekiwaniami właścicieli nieruchomości.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Uwzględniono w szczególności możliwości rozwojowe obszaru objętego planem. Układ funkcjonalno-przestrzenny oraz lokalne uwarunkowania omawianych obszarów wspierają rozwój zabudowy wskazanej w projekcie planu, zgodnej z zapisami Studium, zapewniając możliwość kontynuacji rozwoju istniejącej zabudowy w sąsiedztwie obszarów w sposób zgodny z istniejącymi warunkami przestrzennymi i komunikacyjnymi.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Rada Gminy Siedlce w dniu 9 sierpnia 2016 r. przyjęła Uchwałę Nr XXV/110/2016 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlce. Dokument ten dopuszcza możliwość realizacji planu miejscowego na danym terenie.

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Zasady dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania w granicach planu do osób ze szczególnymi potrzebami, zawarto w §8. Dodatkowo w §12 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VI. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki oraz wpływy z tytułu opłaty planistycznej.

Gmina poniesie koszty z zakresu infrastruktury technicznej, tj. budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, które należą do zadań własnych gminy. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.