

UCHWAŁA NR XXXI/392/2026
RADY GMINY SIEDLCE

z dnia 30 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Jagodnia i Topórek

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 z późn.zm.) 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 z późn.zm.), oraz art. 67 ust. 3 i ust. 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 obrębów geodezyjnych Jagodnia i Topórek zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały określone na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Jagodnia i Topórek składa się z następujących elementów:
- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, wykonanego dla jednostki planistycznej VII – Jagodnia, Topórek - symb. lit. - **h** - stanowiącego załącznika nr 1 i 2;
 - 3) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 4) załącznika nr 4 - rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Siedlce;
 - 5) załącznika nr 5 - 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) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 11) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 12) 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 konieczności ich ustalania w granicy planu;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – 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) położenie w obszarze 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 Górnego Liwca;
 - 2) położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska;
 - 3) położenia w granicach otuliny rezerwatu „Stawy Siedleckie”;
 - 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 - symbol literowy: jednostka planistyczna;
 - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
 - 3) poz. 3. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

Rozdział 2. SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3.

Ilekcioć 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 załącznikach graficznych do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny 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;
- 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) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **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 warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- 16) **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 obiektów, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów obiektów i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych.

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 **RM** – teren zabudowy zagrodowej.

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 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;
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 Górnego 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 należyłym 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;
- 7) nakazuje się, by uciążliwości generowane przez obiekty związane z usługami oraz obiekty produkcji, składy i magazyny, zawierały się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny
- 8) 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;
- 9) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 10) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
- 11) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:

- 1) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych, w tym planu ochrony dla rezerwatu, związanych z lokalizacją planu w całości w granicach otuliny rezerwatu „Stawy Siedleckie”;
- 2) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w części w granicach obszaru Natura 2000 „Ostoja Nadliwiecka” – kod PLH140032;
 - a) przepisy, o których mowa w pkt 2 obowiązują w granicach oznaczonych na załączniku graficznym nr 2.

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 w granicach jednostki planistycznej VII – Jagodnia, Topórek – symb. lit. – h obszaru zabytku archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych: stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-79, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 100.
2. Nakazuje się ochronę obszaru wymienionego w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami.
3. Stanowisko archeologiczne, o którym mowa w ust. 1 obejmuje się obszarem strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP.
4. W obszarze strefy, o której mowa w ust. 3 ustala się następujące zasady ochrony:
 - 1) ochronie podlega zabytek archeologiczny,
 - 2) w zakresie realizacji robót budowlanych oraz prac ziemnych obowiązują przepisy odrębne.
5. W odniesieniu do zabytku archeologicznego, o którym 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.

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) otulina formy ochrony przyrody, o której mowa w §6 ust.3 pkt 1) w jednostce planistycznej VII – Jagodnia, Topórek – symb. lit. h – załączniki nr 1 i 2,
 - 2) forma ochrony przyrody, o której mowa w §6 ust.3 pkt 2): w jednostce planistycznej VII – Jagodnia, Topórek – symb. lit. h – załącznik nr 2,
 - 3) obszar zabytkowy, o którym mowa w §7 ust. 1: w jednostce planistycznej VII – Jagodnia, Topórek – symb. lit. h – załącznik nr 1,
2. W granicach planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, 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 zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11.

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna planu odbywa się poprzez zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy oraz miasta i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie oraz mieście;
- 2) 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 w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM**;
 - b) 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;
 - c) 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;
- 3) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe;
- 4) 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

§ 12.

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) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **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;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **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;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nowych podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **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 lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **RM**;
 - 6) dopuszcza się adaptację, rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
 - 7) 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.
 - 8) 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 wodociągowej 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 wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) ustala się, iż sieć wodociągowa 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 wodociągowej 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 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 indywidualne 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

§ 13.

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **RM** – 10%.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 14.

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **RM**: 3000 m².
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.

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA VII – JAGODNIA, TOPÓREK – SYMB. LIT. - h

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

§ 15.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **h-1RM, h-2RM** 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 w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
- c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
- d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
- e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
- f) 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: 500 m²;

4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ochrony przyrody i środowiska:

- a) w związku z położeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **h-1RM, h-2RM** w granicach strefy B otuliny rezerwatu „Stawy Siedleckie” obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;

5) 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;

6) 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;

7) 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.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16.

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.

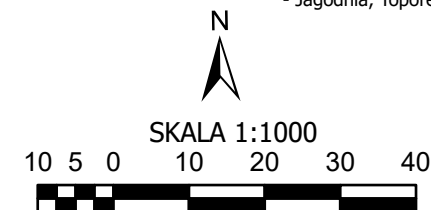
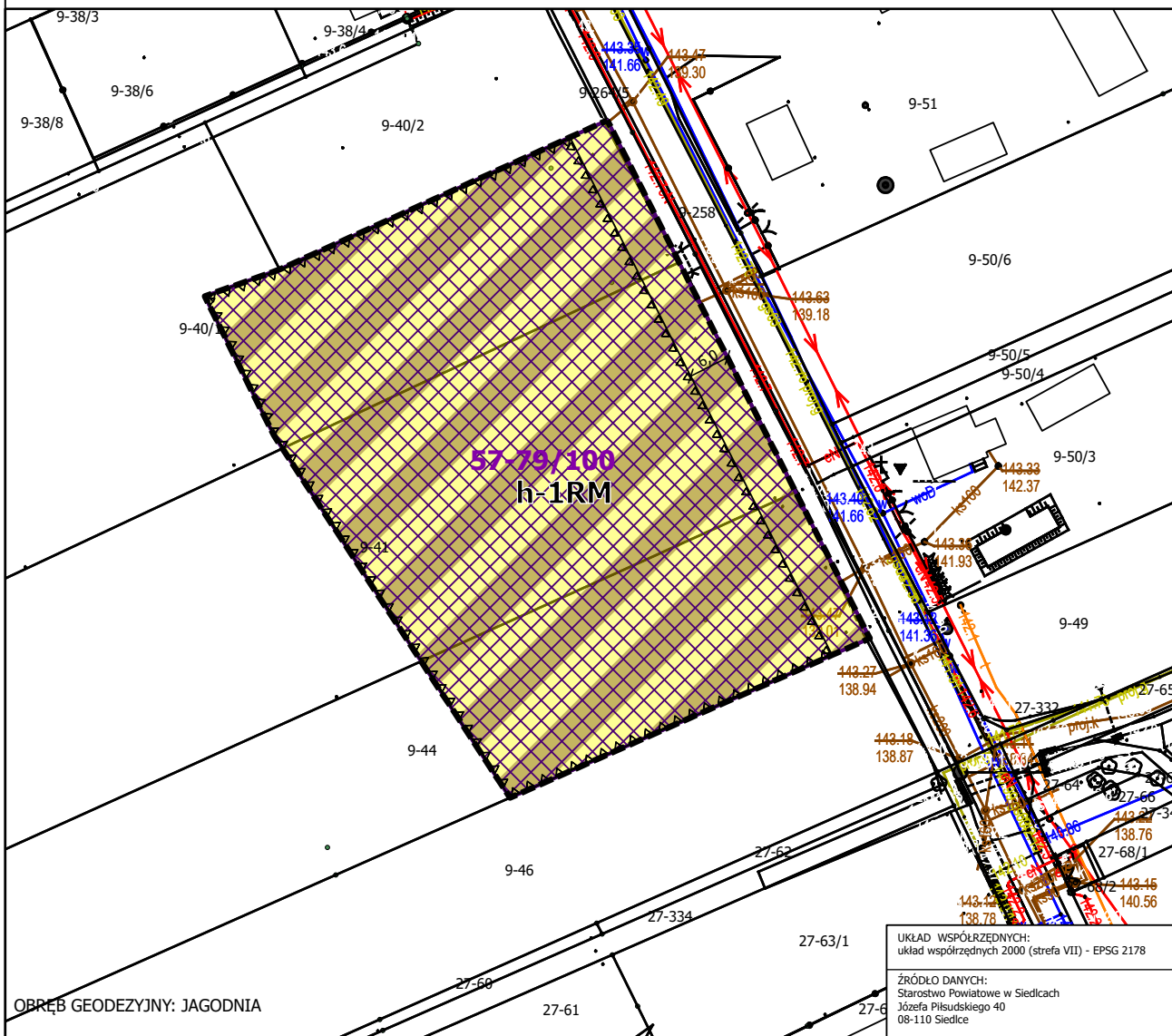
Przewodniczący Rady

Mikołaj Walo

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY SIEDLCE W CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH JAGODNIA I TOPÓREK

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXI/392/2026
RADY GMINY SIEDLCE Z DNIA 30 września 2026 r.

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA VII
- Jagodnia, Topórek - symb. lit. h



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W OBSZARZE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH:
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 223 - DOLINA KOPALNA GÓRNEGO LIWKA
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 - SUBNIECKA WARSZAWSKA

OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH OTULINY REZERWATU "STAWY SIEDLECKIE"

- OBSZAR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP:
- NR OBSZARU AZP
- NR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NA OBSZARZE AZP

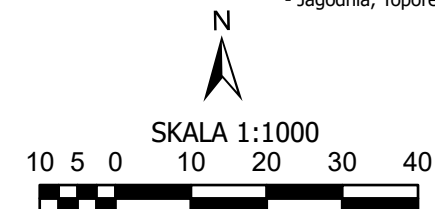
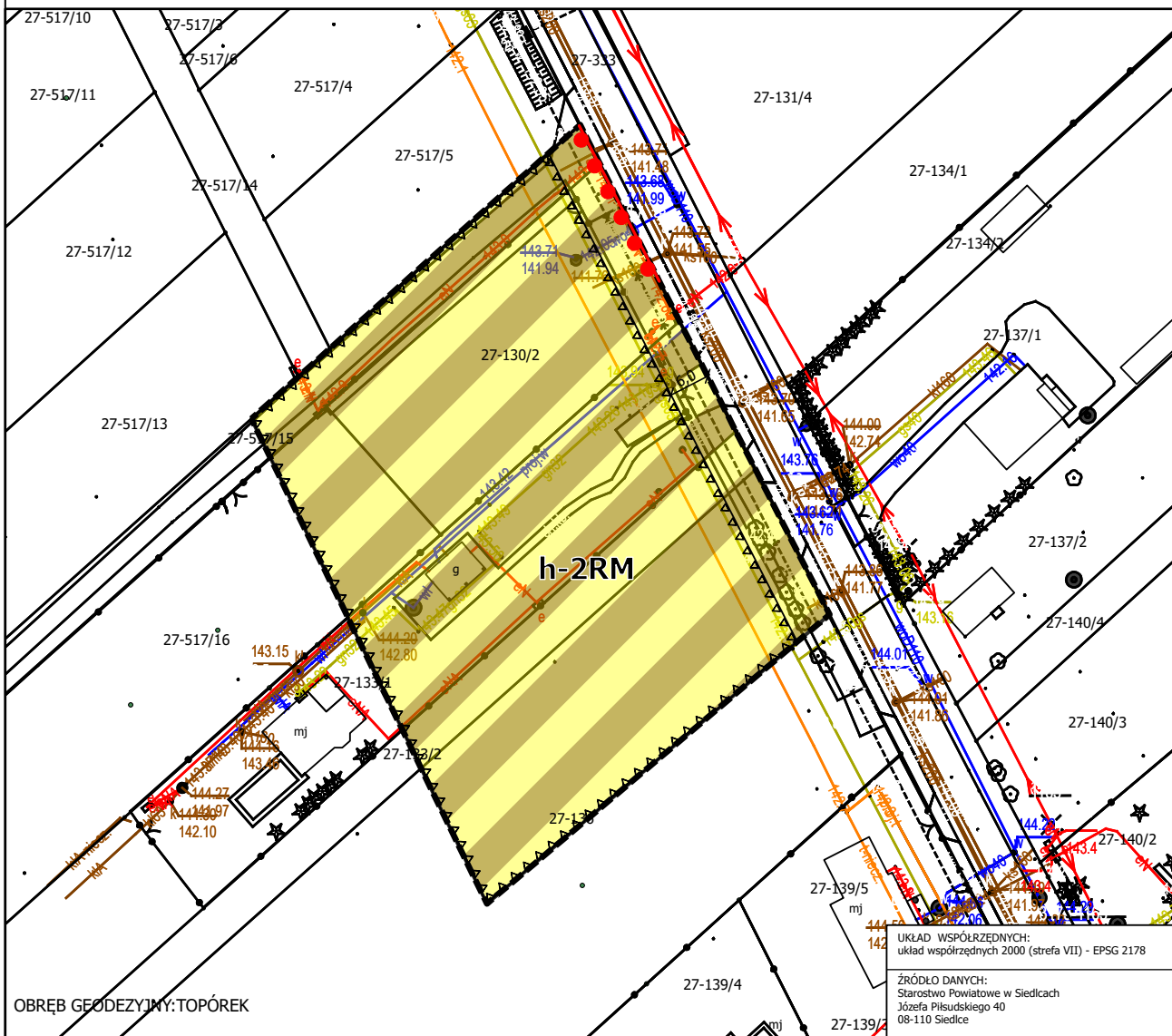
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Siedlcach
Józefa Piłsudskiego 40
08-110 Siedlce

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY SIEDLCE W CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH JAGODNIA I TOPÓREK

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXXI/392/2026
RADY GMINY SIEDLCE Z DNIA 30 września 2026 r.

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA VII
- Jagodnia, Topórek - symb. lit. h



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH:
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 223 - DOLINA KOPALNA GÓRNEGO LIWCA
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 - SUBNIECKA WARSZAWSKA

OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH
OTULINY REZERWATU "STAWY SIEDLECKIE"

GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "OSTOJA NADLIWIECKA" - KOD PLH140032

Załącznik Nr 3 do Uchwały
nr XXXI/392/2026
Rady Gminy Siedlce
z dnia 30 września 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY SIEDLCE W CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH JAGODNIA I TOPÓREK

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 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 i ust. 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.) 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 I)									
<i>Wyłożenie planu do publicznego wglądu w dniach od 2 listopada 2023 r. do 24 listopada 2023 r. (włącznie). W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (tj. do dnia 9 grudnia 2023 r.) wpłynęła 1 uwaga dotycząca obszaru opracowania niniejszego planu.</i>									
1.	28.11.2023 r.	Osoba fizyczna*	Zwracamy się ponownie z wnioskiem — uwagą o zmianę przeznaczenia działek 136 i 133/2 położonych w Toporku, stanowiących naszą własność z zagrodowej (rolnej) na mieszkaniową. W/w działki są sąsiadujące ze sobą i tworzą fizycznie jedną całość. Natomiast po wnikliwej analizie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu zauważyliśmy, że działka 136 została podzielona drogą, gdzie jedna część zmieniła przeznaczenie na mieszkaniową a druga część sąsiadująca z działką 133/2 nie zmieniła przeznaczenia i została jako zagrodowa (rolna). Również działka 133/2 nie zmieniła przeznaczenia, na co się nie zgadzamy i wnioskujemy o zmianę przeznaczenia w/w działek w całości na mieszkaniowe. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działce 136 widnieje droga. Jak wspominaliśmy wyżej działki 136 i 133/2 stanowią fizycznie całość, nie ma między nimi żadnej granicy. Dlatego zwracamy się z prośbą o przesunięcie drogi o szerokości 6 metrów, tak żeby przebiegała pośrodku, biorąc pod uwagę szerokość obu działek.	Dz. nr 136, 133/2 Obręb geodezyjny: Topórek		X		X	Funkcje zaprojektowane na działkach, których dotyczy uwaga muszą uwzględniać przepisy odrębne wynikające z form ochrony przyrody. Obszar objęty uwagą znajduje się w strefie B otuliny rezerwatu przyrody „Stawy Siedleckie”, dla której plan ochrony przewiduje zachowanie rolniczego sposobu użytkowania gruntów. Z uwagi na powyższe przepisy odrębne nie było możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową

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	
			Jednocześnie informujemy, że sąsiednie działki są w obecnym planie włączone do zabudowy. Działka sąsiadująca z naszą działką 133/2 jest również zabudowana. Na spotkaniu, które odbyło się 17.11.2023r. w Urzędzie Gminy Siedlce zgłosiliśmy ustnie swoje uwagi. Osoba przeprowadzająca to spotkanie nie umiała nam wyjaśnić dlaczego działka 136 została tak podzielona. Nadmieniamy, że od dnia 25.10.2011 r. staramy się o zmianę przeznaczenia tych działek. Prosimy o uwzględnienie naszych wniosków - uwag.						
(WYŁOŻENIE II) <i>Wyłożenie planu do publicznego wglądu w dniach od 14 maja 2025 r. do 6 czerwca 2025 r. (włącznie). W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (tj. do dnia 20 czerwca 2025 r.) wpłynęły 1 uwaga dotycząca obszaru opracowania niniejszego planu.</i>									
1.	14.05.2025	Osoba fizyczna*	Po raz kolejny zwracamy się z wnioskiem - uwagą o zmianę przeznaczenia działek 136 i 133/2 położonych w Toporku, stanowiących naszą własność z zagrodowej (rolnej) na mieszkaniową w całości biorąc pod uwagę szerokość działek. Po raz kolejny zwracamy się z prośbą o wyjaśnienie dlaczego część działki nr 136 zmieniła przeznaczenie na mieszkaniową a druga część sąsiadująca z działką 133/2 nie zmieniła przeznaczenia i została jako zagrodowa (rolna). Również działka 133/2 nie zmieniła przeznaczenia i pozostała jako zagrodowa (rolna). Działki te stanowią fizycznie całość, nie ma między nimi żadnej granicy i nie zgadzamy się na taki podział naszego terenu. Nadmieniamy, że sąsiednie działki są w obecnym planie włączone do zabudowy. Zarówno od strony działki 136 jak i od strony działki 133/2 jest zabudowa mieszkaniowa. Powyższa sprawa była już podnoszona na spotkaniu, które odbyło się 17.11.2023r. w Urzędzie Gminy Siedlce. Osoba przeprowadzająca to spotkanie nie była na tyle kompetentna żeby wyjaśnić tę sytuację i powiedziała żeby napisać w tej sprawie pismo, co zostało uczynione 28.11.2023r. Jednocześnie informujemy, że od dnia 25.10.2011r. staramy się o zmianę przeznaczenia tych działek. Pisma w tej sprawie były składane 25.10.2011r., 17.11.2015r, 20.02.2018r, 22.11.2021r., 28.11.2023r., i 13.01.2025r. Podzielenie naszego terenu w ten sposób jest dla nas niekorzystny i bardzo krzywdzący dlatego prosimy o uwzględnienie naszych wniosków - uwag.	136-0027 133/2-0027 (Obręb Topórek)		X		X	Funkcje zaprojektowane na działkach, których dotyczy uwaga muszą uwzględniać przepisy odrębne wynikające z form ochrony przyrody. Obszar objęty uwagą znajduje się w strefie B otuliny rezerwatu przyrody „Stawy Siedleckie”, dla której plan ochrony przewiduje zachowanie rolniczego sposobu użytkowania gruntów. Z uwagi na powyższe przepisy odrębne nie było możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową

**Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe i adresowe.*

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 z późn. zm.) 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 5 do uchwały nr XXXI/392/2026
Rady Gminy Siedlce
z dnia 30 września 2026 r.
Zalacznik5.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

Projekt planu obejmuje dwa obszary w części obrębów geodezyjnych Jagodnia i Topórek, stanowiące fragmenty jednostki planistycznej VII – Jagodnia, Topórek, oznaczonej symbolem literowym „h”. Są to tereny wydzielone z większego opracowania planistycznego, dla których zakończenie prac następuje odrębną uchwałą. Celem planu jest określenie zasad zabudowy zagrodowej na terenach h-1RM i h-2RM, z uwzględnieniem ich położenia, istniejącego zagospodarowania oraz uwarunkowań przyrodniczych i konserwatorskich.

Podstawę sporządzenia projektu stanowi Uchwała 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. Uchwała ta była kolejno zmieniana Uchwałą Nr LXIII/907/2023 z dnia 28 grudnia 2023 r., Uchwałą Nr IV/33/2024 z dnia 27 czerwca 2024 r., Uchwałą Nr XI/122/2024 z dnia 27 grudnia 2024 r. oraz Uchwałą Nr XVIII/228/2025 z dnia 28 sierpnia 2025 r., podjętymi przez Radę Gminy Siedlce w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Pierwotna uchwała o przystąpieniu obejmowała 15 obszarów w północnej części gminy. Dla wspólnego projektu prowadzono prace projektowe, opiniowanie i uzgodnienia oraz wyłożenie do publicznego wglądu. Zróżnicowanie uwarunkowań poszczególnych terenów i potrzeb rozwojowych gminy uzasadniało etapowe kończenie prac. Zmiany uchwały intencyjnej umożliwiły wyodrębnianie części opracowania i ich odrębne uchwalanie. Po zmianie przyjętej Uchwałą Nr XVIII/228/2025 przewidziano możliwość sporządzania i uchwalania planów odrębnie dla 21 obszarów, zależnie od potrzeb rozwojowych i możliwości finansowych gminy. Podział opracowania nie stanowił rozpoczęcia nowej procedury dla obszarów objętych pierwotną uchwałą.

W ramach prowadzonego etapowo postępowania uchwalono plan obejmujący zasadniczą część opracowania, pozostawiając do odrębnego zakończenia m.in. dwa obszary w jednostce „h” oraz jednostkę „f” w obrębie Golice-Kolonia. Następnie dla jednostki „f” podjęto Uchwałą 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. Niniejszy projekt dotyczy wyłącznie pozostałych dwóch obszarów w obrębach Jagodnia i Topórek i uzupełnia przestrzennie wcześniejsze opracowanie jednostki „h”.

Procedura sporządzania planu jest kontynuowana z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 i ust. 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.). W projekcie zachowano właściwy dla tej procedury tryb udziału społeczeństwa, obejmujący wyłożenie projektu do publicznego wglądu, dyskusję publiczną i możliwość składania uwag.

Granice obu obszarów przedstawiono na rysunkach planu w skali 1:1000, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do uchwały. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) przy sporządzaniu planu uwzględniono poniższe wymagania.

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono przez określenie przeznaczenia terenów h-1RM i h-2RM pod zabudowę zagrodową, linii rozgraniczających, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zasad sytuowania obiektów. Ustalono parametry i wskaźniki zagospodarowania, w tym minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,30 oraz intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9.

Ustalenia projektu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlce, przyjętego Uchwałą Nr XLIII/551/2022 Rady Gminy Siedlce z dnia 31 marca 2022 r., zmienionego Uchwałą Nr XII/132/2025 z dnia 30 stycznia 2025 r. Na wyrysach ze Studium zamieszczonych na rysunkach planu obszary opracowania znajdują się w zasięgu kierunku MM – terenów rozwoju zabudowy zagrodowej wraz z zabudową mieszkaniowo-usługową jednorodzinną. Przyjęcie funkcji RM stanowi uszczegółowienie kierunku zagospodarowania przewidzianego w Studium.

Obszary Jagodni i Topórka objęte były ustaleniami miejscowego planu przyjętego Uchwałą Nr XXXI/310/2005 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Wólka Leśna, Pruszyń, Pruszynek, Błogoszcz, Golice, Golice Kolonia, Żabokliki, Żabokliki Kolonia, Topórek, Jagodnia (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 192, poz. 6310). Niniejszy projekt określa nowe ustalenia wyłącznie w granicach dwóch wydzielonych obszarów z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności przepisów z zakresu ochrony przyrody.

Przyjęte rozwiązania służą uporządkowaniu zasad zabudowy i zachowaniu powiązań z otaczającą strukturą osadniczą. Nie wyznacza się nowych terenów dróg. Obsługę komunikacyjną zapewniają drogi położone w bezpośrednim sąsiedztwie, powiązane z układem komunikacyjnym gminy i miasta Siedlce.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono przez ustalenie gabarytów obiektów, liczby kondygnacji, geometrii dachów i kierunku głównej kalenicy oraz relacji zabudowy do granic działek i dróg. Budynki mieszkalne i inwentarskie przewidziano jako wolnostojące. Wysokość budynków innych niż inwentarskie ograniczono do 12 m, a budynków inwentarskich do 7 m. Utrzymanie co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej ogranicza stopień przekształcenia terenu i pozwala zachować zieleń towarzyszącą zabudowie.

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

Zasady ochrony środowiska określono w §6 i §15 projektu uchwały, a zasady gospodarki wodno-ściekowej w §12. Ustalenia obejmują ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem, zakaz zmiany odpływu wód ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz utrzymanie drożności sieci melioracyjnych i drenażowych. Określono zasady odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło i gospodarowania odpadami.

Oba obszary znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 223 – Dolina kopalna górnego Liwca. Projekt uwzględnia ich ochronę przez odesłanie do przepisów odrębnych oraz ustalenia ograniczające możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych.

Obszary planu położone są w całości w otulinie rezerwatu przyrody „Stawy Siedleckie” - w ustaleniach szczegółowych wskazano ich położenie w strefie B otuliny. Część obszaru w obrębie Topórek znajduje się ponadto w granicach obszaru Natura 2000 „Ostoja Nadliwiecka” PLH140032, zgodnie z załącznikiem nr 2. Ustalenia planu uwzględniają obowiązek stosowania właściwych przepisów ochrony przyrody, w tym planu ochrony rezerwatu.

W celu ograniczenia oddziaływania zabudowy zagrodowej dopuszczono maksymalnie jeden budynek inwentarski na działce budowlanej, o powierzchni zabudowy nie większej niż 500 m² i obsadzie poniżej 40 DJP. Ustalono ograniczenie uciążliwości związanych z chowem lub hodowlą zwierząt do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Tereny RM objęto ochroną akustyczną jak tereny zabudowy zagrodowej.

Projekt wprowadza zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem wskazanych inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Warunki dopuszczenia przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określono w §6 projektu uchwały.

Utrzymanie rolniczego charakteru przeznaczenia terenów, obejmującego zabudowę zagrodową, nie wiąże się z wyznaczeniem terenów na cele nierolnicze ani nieleśne. W granicach planu nie wyznacza się terenów leśnych przeznaczanych na inne cele. W §10 projektu wskazano brak obszarów krajobrazów priorytetowych.

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

Na obszarze w obrębie Jagodnia występuje część stanowiska archeologicznego AZP 57-79/100 ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Obszar przedstawiony na załączniku nr 1 znajduje się w całości w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska. Zasady ochrony określono w §7 projektu, wskazując stosowanie przepisów odrębnych przy prowadzeniu robót budowlanych, prac ziemnych, badań i innych działań dotyczących zabytku. W granicach dwóch obszarów nie wskazano innych obiektów zabytkowych ani dóbr kultury współczesnej wymagających odrębnych ustaleń.

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

Ochronie zdrowia i bezpieczeństwa służą ograniczenia oddziaływania zabudowy inwentarskiej, ochrona akustyczna, zasady gospodarki wodno-ściekowej oraz wymagania dotyczące zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych ani tereny górnicze.

W §8 ust. 4 projektu zawarto nakaz dostosowania budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. W §11 określono wskaźniki parkingowe, w tym zasady zapewnienia miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przyjęte przeznaczenie umożliwia wykorzystanie terenów na potrzeby zabudowy zagrodowej, z uwzględnieniem istniejącego otoczenia, dostępności komunikacyjnej i możliwości powiązania z infrastrukturą techniczną. Ustalenie parametrów zabudowy porządkuje warunki inwestowania, przy zachowaniu ograniczeń wynikających z ochrony przyrody i zabytków.

Dla obu terenów RM ustalono stawkę procentową w wysokości 10%, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7) prawo własności

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania ustalono z uwzględnieniem prawa własności oraz interesów właścicieli nieruchomości sąsiednich. Możliwość realizacji zabudowy powiązano z ochroną ładu przestrzennego, środowiska i dziedzictwa kulturowego. Ustalenia dotyczą również zachowania istniejącej zabudowy i prowadzenia w niej robót budowlanych na warunkach określonych w planie. Ograniczenia gabarytów, powierzchni zabudowy i obsady zwierząt służą pogodzeniu gospodarczego wykorzystania nieruchomości z ochroną otoczenia.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach obu obszarów nie wskazano obiektów ani terenów wymagających odrębnych ustaleń z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa. Potrzeby te uwzględniono w ramach wspólnej procedury opiniowania i uzgadniania projektu przez właściwe organy, obejmującej również tereny następnie wyodrębnione do odrębnego uchwalenia.

9) potrzeby interesu publicznego

Interes publiczny uwzględniono przez ochronę ładu przestrzennego, zasobów środowiska i zabytków, ograniczenie uciążliwości oraz zapewnienie zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej ani nowych terenów dróg publicznych. Obsługa terenów RM opiera się na układzie drogowym położonym w ich sąsiedztwie.

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

W §12 projektu określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz jej powiązania z układem zewnętrznym. Ustalenia obejmują zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, ciepło i gaz, odprowadzanie ścieków i wód opadowych, telekomunikację oraz gospodarkę odpadami. Dopuszczono lokalizację przyłączy, a także wskazanych sieci służących obsłudze terenów, z zachowaniem przeznaczenia podstawowego i wymagań ochrony gruntów rolnych i leśnych. Ustalenia telekomunikacyjne umożliwiają rozwój sieci kablowych, w tym służących dostępowi szerokopasmowemu.

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

Informację o przystąpieniu do sporządzenia planu podano do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Siedlce. Wskazano termin, formy i sposób składania wniosków. Udział społeczeństwa w początkowych etapach postępowania zapewniono w ramach procedury wspólnej dla większego obszaru opracowania.

Pierwsze wyłożenie projektu do publicznego wglądu odbyło się od 2 listopada 2023 r. do 24 listopada 2023 r. włącznie. Dyskusję publiczną przeprowadzono 17 listopada 2023 r., a termin składania uwag upłynął 9 grudnia 2023 r. Drugie wyłożenie odbyło się od 14 maja 2025 r. do 6 czerwca 2025 r. włącznie, dyskusję publiczną przeprowadzono 28 maja 2025 r., a termin składania uwag upłynął 20 czerwca 2025 r.

Do projektu obejmującego szerszy obszar opracowania wniesiono 52 uwagi w związku z pierwszym wyłożeniem oraz 14 uwag w związku z drugim wyłożeniem, tj. łącznie 66 uwag. Spośród nich 3 uwagi dotyczyły obszarów objętych niniejszym planem, oznaczonych symbolami h-1RM i h-2RM.

W związku z pierwszym wyłożeniem wpłynęła 1 uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia gruntów w obrębie Topórek z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową. Uwaga nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Siedlce. W odniesieniu do postulowanej zmiany przeznaczenia gruntów jako przyczynę nieuwzględnienia wskazano konieczność uwzględnienia ograniczeń wynikających z form ochrony przyrody.

W związku z drugim wyłożeniem wpłynęły 2 uwagi dotyczące obszarów objętych niniejszym planem. Jedna z nich ponownie dotyczyła zmiany przeznaczenia gruntów w obrębie Topórek z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową i nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Siedlce ze względu na uwarunkowania wynikające z ochrony przyrody. Druga uwaga dotyczyła wyłączenia przedmiotowych obszarów ze wspólnego projektu w celu

objęcia ich odrębnym opracowaniem planistycznym. Uwaga ta została uwzględniona, a procedura dla tych obszarów jest kontynuowana w ramach niniejszego projektu planu.

Łącznie spośród 3 uwag dotyczących obszarów objętych niniejszym planem 1 uwaga została uwzględniona, a 2 uwagi nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Siedlce. Dwie nieuwzględnione uwagi przedstawiono Radzie Gminy Siedlce do rozstrzygnięcia w zakresie dotyczącym obszarów objętych niniejszym planem. Rozstrzygnięcie o sposobie ich rozpatrzenia stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Jawność i przejrzystość postępowania zapewniono przez publiczne ogłoszenia, udostępnienie projektu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz możliwość udziału w dyskusjach publicznych i składania uwag. Procedurę planistyczną prowadzono z uwzględnieniem przepisów przejściowych wskazanych w podstawie prawnej projektu. Równolegle prowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Dokumentacja postępowania obejmuje dokumenty wspólne dla pierwotnego opracowania oraz dokumenty odnoszące się do obszarów wyodrębnionych do odrębnego uchwalenia. Zachowanie ciągłości tej dokumentacji pozwala powiązać kolejne etapy prac z uchwałą o przystąpieniu z 2019 r. i uchwałami ją zmieniającymi.

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

W §12 ust. 2 określono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz dopuszczenie ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Uwzględniono również zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych. Ochronie jakości wody służą ustalenia dotyczące Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, ograniczenia zanieczyszczania gruntu oraz zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustalaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym potrzeby właścicieli związane z utrzymaniem i rozwojem zabudowy zagrodowej. Uwzględniono uwarunkowania środowiskowe, społeczne i ekonomiczne oraz wnioski i uwagi rozpatrywane w toku procedury planistycznej.

Możliwość zagospodarowania terenów RM powiązano z ograniczeniami wynikającymi z położenia w otulinie rezerwatu, częściowo w obszarze Natura 2000 oraz w zasięgu stanowiska archeologicznego. Ustalono parametry zabudowy i ograniczenia chowu lub hodowli zwierząt, służące ochronie otoczenia przy zachowaniu rolniczej funkcji terenów.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Przy sporządzaniu projektu uwzględniono oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Plan obejmuje dwa niewielkie obszary powiązane z istniejącą strukturą osadniczą Jagodni i Topórka i stanowi uzupełnienie wcześniej opracowanego planu jednostki „h”. Umożliwia wykorzystanie istniejących powiązań drogowych oraz sieci infrastruktury technicznej znajdujących się w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie opracowania.

Lokalizacja terenów przy istniejących drogach sprzyja ograniczeniu potrzeby budowy nowego układu komunikacyjnego. Obsługa transportem zbiorowym oraz powiązania piesze i rowerowe pozostają związane z układem zewnętrznym; w granicach obu terenów RM nie wyznacza się odrębnych korytarzy komunikacyjnych. Przyjęte rozwiązania nie tworzą nowej, odizolowanej jednostki osadniczej, lecz określają warunki zagospodarowania fragmentów istniejących miejscowości.

Zachowanie przeznaczenia pod zabudowę zagrodową umożliwia kontynuację funkcji rolniczej. Ograniczenie udziału zabudowy, ustalenie powierzchni biologicznie czynnej i parametrów budynków inwentarskich zapewnia ramy zagospodarowania uwzględniające lokalne uwarunkowania przyrodnicze i przestrzenne.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Rada Gminy Siedlce podjęła w dniu 9 sierpnia 2016 r. Uchwałę Nr XXV/110/2016 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlce. Sporządzenie niniejszego planu stanowi kontynuację prac nad aktualizacją ustaleń planistycznych dla wybranych obszarów gminy, prowadzonych na podstawie uchwały o przystąpieniu z 2019 r. i jej kolejnych zmian. Projekt porządkuje zasady zagospodarowania dwóch fragmentów jednostki „h”, w nawiązaniu do kierunków określonych w Studium przyjętym w 2022 r. i zmienionym w 2025 r.

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Wymagania uniwersalnego projektowania uwzględniono w §8 ust. 4 projektu przez nakaz dostosowania budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, na zasadach wynikających z przepisów odrębnych. Uzupełnieniem są ustalenia §11 dotyczące miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Rozwiązania te służą zapewnieniu dostępności zabudowy i jej otoczenia odpowiednio do funkcji poszczególnych obiektów.

VI. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Wpływ planu na finanse publiczne wiąże się z możliwością zagospodarowania terenów RM oraz ewentualnym rozwojem infrastruktury technicznej służącej ich obsłudze. W granicach planu nie wyznacza się nowych terenów dróg publicznych, zatem nie tworzy się z tego tytułu nowych rezerw terenowych wymagających wykupu pod drogi.

Ewentualne wydatki na budowę lub rozbudowę gminnej infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej zależą od rzeczywistych potrzeb, zakresu inwestycji oraz przyjętych programów i możliwości finansowych gminy. Zadania te mogą być finansowane z budżetu gminy oraz dostępnych środków zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Rozwój sieci elektroenergetycznych odbywa się na zasadach określonych w przepisach Prawa energetycznego.

Potencjalne dochody mogą wynikać ze zmian w zagospodarowaniu nieruchomości i związanych z nimi wpływów podatkowych, a także z opłaty planistycznej, jeżeli zostaną spełnione ustawowe przesłanki jej naliczenia. Dla terenów RM przyjęto stawkę 10%. Samo ustalenie tej stawki nie przesądza o powstaniu ani wysokości wpływów budżetowych. Zasady realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określa rozstrzygnięcie stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.