

## UZASADNIENIE

do uchwały nr..... Rady Gminy Siedlce  
z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Białki, Błogoszcz, Chodów, Grabianów, Nowe Iganie, Nowe Opole, Ostrówek, Pruszyń, Pruszynek, Rakowiec, Stare Iganie, Stare Opole, Ujrzanów, Wołyńce, Wołyńce-Kolonia, Żelków-Kolonia**

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy jest wynikiem realizacji uchwały nr XIV/177/2019 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 Białki, Błogoszcz, Chodów, Grabianów, Nowe Iganie, Nowe Opole, Ostrówek, Pruszyń, Pruszynek, Rakowiec, Stare Iganie, Stare Opole, Ujrzanów, Wołyńce, Wołyńce Kolonia, Żelków Kolonia, zmienionej uchwałą nr XLVI/609/2022 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XIV/177/2019 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 Białki, Błogoszcz, Chodów, Grabianów, Nowe Iganie, Nowe Opole, Ostrówek, Pruszyń, Pruszynek, Rakowiec, Stare Iganie, Stare Opole, Ujrzanów, Wołyńce, Wołyńce Kolonia, Żelków Kolonia.

W wyniku uchwalenia planu, w części objętej jego ustaleniami utracą swoją moc prawną uchwały nr:

- 1) XXXIV/325/2005 Rady Gminy Siedlce z dnia 3 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Strzała, Chodów, Purzec, Żytunia;
- 2) XXXIV/326/2005 Rady Gminy Siedlce z dnia 3 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Żelków Kolonia, Rakowiec, Wołyńce, Wołyńce Kolonia;
- 3) XVI/188/2004 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 lutego 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce dla wsi Stare Iganie;
- 4) XXXI/308/2005 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce dla wsi Nowe Iganie;
- 5) XXXI/309/2005 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Grabianów, Białki, Ujrzanów, Joachimów;
- 6) 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, Topór, Jagodnia;
- 7) XLIII/437/2014 Rady Gminy Siedlce z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Grabianów, Białki, Ujrzanów, Joachimów;
- 8) XXIX/208/2001 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlce;
- 9) XXII/229/2004 Rady Gminy Siedlce z dnia 23 września 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce dla wsi Nowe Opole;
- 10) XVI/189/2004 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 lutego 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce dla wsi Stare Opole;
- 11) XXII/179/2012 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 września 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Strzała, Chodów, Purzec, Żytunia;
- 12) XXII/181/2012 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 września 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Żelków Kolonia, Rakowiec, Wołyńce, Wołyńce Kolonia.

W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych dóbr;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów osuwania się

mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;

- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczenia.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów w granicach opracowania pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zabudowy mieszkalno - usługowej, rekreacji indywidualnej, zabudowy usługowej, usług publicznych, usług sportu i rekreacji, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, tereny eksploatacji surowców, obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny rolnicze, zieleni urządzonej, cmentarz, lasy, wody powierzchniowe śródlądowe, obsługą komunikacji, oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych, komunikacje kolejową.

Teren objęty planem obejmuje łącznie 38 wydzielonych przestrzennie obszarów na terenie gminy Siedlce, składających się z jednej lub wielu działek geodezyjnych. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami prawa organy i instytucje.

W związku z Decyzją Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie z dnia 2.09.2021 r. (LU.RPP.610.145.2021.ŁS) w §8 w ust. 4 i 5 wprowadzono zakazy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wskazane przez organ uzgadniający.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Na rysunkach planu nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono również od granic obszaru objętego planem w przypadku, gdy obszar graniczy z istniejącą lub projektowaną drogą położoną poza granicami. W analogiczny sposób uwzględniono nieprzekraczalne linie zabudowy od lasów istniejących lub projektowanych w Studium poza granicami planu. W pozostałych przypadkach nie ustalano nieprzekraczalnych linii zabudowy od granic obszaru objętego planem z uwagi na brak takiej potrzeby.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa mazowieckiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach planu występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, które wskazano w ustaleniach.

W toku opracowania miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o powierzchni 1,0271 ha na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z decyzją nr 43/2022 z dnia 31 maja 2022 r.

W oparciu o art. 42 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 (j.t.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla:

- 1) obiektów ujętych w ewidencji zabytków;
- 2) obszarów ujętych w ewidencji zabytków;
- 3) strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 4) strefy B ochrony konserwatorskiej;
- 5) strefy K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) zabytku archeologicznego;
- 7) strefy ochronnej stanowiska archeologicznego.

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

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

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. W ustaleniach planu zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie występują również obszary osuwania się mas ziemnych, jak również obszary i tereny górnicze.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje, aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte planem zlokalizowane są wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych i w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Podmiejski charakter terenów objętych planem determinuje je do rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej i aktywności gospodarczej. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach obszarów objętych planem znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, własność województwa, gminy i Skarbu Państwa, dla wszystkich zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium, a także wnioskowanym przeznaczeniem i potrzebami inwestycyjnymi. W przedmiotowym planie przeznaczono tereny dla lokalizacji inwestycji celu publicznego - tereny oznaczone symbolami KD-GP, KD-G, KD-G/ZZ, KD-Z, KD-Z/ZZ, KD-L i KD-D. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo

własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

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

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

*Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od..... r. do..... r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu..... r. W wyznaczonym terminie wpłynęły..... uwagi do projektu zmiany planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Siedlce w ustawowym terminie.*

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, zapewniają konieczność ochrony zasobów wodnych, w tym GZWP nr 215 "Subniecka warszawska" oraz nr 223 "Dolina kopalna górnego Liwca", przed zanieczyszczeniem a także uwzględniają strefę ochron pośredniej ujęcia wody Sekuły I.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia możliwości przebudowy

---

\* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

\* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- w ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych,
- nowa zabudowa zlokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
- rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego,
- obszary opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenów o częściowo wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej lub są zlokalizowane w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych wsi. Obszar objęte planem należy uznać za generalnie przygotowane do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Ustalenia planu są zgodne z uchwałą nr XXIV/194/2016 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wskazano, iż większość obowiązujących planów miejscowych co najmniej w części utraciła swoją aktualność, w związku z czym należy przystąpić do sporządzenia nowych planów. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan wypełnia postanowienia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. *Przeprowadzoną analizę wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie prawdopodobnie z ....*

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Białki, Błogoszcz, Chodów, Grabianów, Nowe Iganie, Nowe Opole, Ostrówek, Pruszyń, Pruszynek, Rakowiec, Stare Iganie, Stare Opole, Ujrzanów, Wołyńce, Wołyńce Kolonia, Żelków Kolonia jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Siedlce oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce.

*Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Siedlce uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy Siedlce przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Białki, Błogoszcz, Chodów, Grabianów, Nowe Iganie, Nowe Opole, Ostrówek, Pruszyń, Pruszynek, Rakowiec, Stare Iganie, Stare Opole, Ujrzanów, Wołyńce, Wołyńce Kolonia, Żelków Kolonia.*

---

\* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

\* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej