

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Siedlce
z dnia roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nowe Opole i Stare Opole w gminie Siedlce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 662 zm.), w związku z 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 zm.) oraz art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 zm.), zgodnie z uchwałą nr XV/177/2025 z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nowe Opole i Stare Opole w gminie Siedlce oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego gminy Siedlce przyjętego uchwałą nr XXIX/376/2026 z dnia 9 lipca 2026 r. Rada Gminy Siedlce uchwała co następuje:

Rozdział 1: Ustalenia wstępne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nowe Opole i Stare Opole w gminie Siedlce, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określone zostały w części graficznej planu, o której mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1 000 stanowiąca załączniki nr od 1 do 3;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

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

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

2. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 1 obszarów, terenów, form i obiektów.

3. Oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiar podany w m;
- 6) strefa ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu;
- 7) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenów kolejowych zamkniętych.

4. Następujące oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

- 1) granica obrębów ewidencyjnych;
- 2) tereny zamknięte kolejowe.

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych

budynków lub ich części; przed tę linię mogą wystawać nie więcej niż 1 m balkon, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w uchwale przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) usługach - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym lub na terenie, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi lub rzemieślniczymi dóbr materialnych;
- 4) gabarycie – należy przez to rozumieć wskaźnik, który ustala maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku.

Rozdział 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

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

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) U-P - teren usług lub produkcji;
- 4) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 5) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 6) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) L – teren lasu

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

§ 5. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.

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

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

2. Cały obszar objęty planem, wskazany na załączniku 3 stanowi fragment otuliny rezerwatu „Stawy Broszkowskie”.

3. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1-2 zagospodarowanie przedmiotowego terenu musi uwzględniać uwarunkowania (nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) MN-U jak pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) MN jak pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) RZM jak dla zabudowy zagrodowej.

Rozdział 5: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

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

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

§ 15. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

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

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

§ 16. 1. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, z wyłączeniem ich lokalizacji na gruntach rolnych klasy III, gdy nie służą one obsłudze terenów rolniczych i z wyłączeniem ich lokalizacji na gruntach leśnych, gdy nie służą one obsłudze terenów leśnych.

2. Ustala się, że nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej (z wyłączeniem przyłączy do budynków) będą lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w przypadku braku możliwości takiej lokalizacji w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wyłączeniem ich lokalizacji na gruntach rolnych klasy III, gdy nie służą one obsłudze terenów rolniczych.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 100$, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) wodociągowa sieć rozdzielcza musi spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej
- 4) do czasu doprowadzenia sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z własnego ujęcia, zlokalizowanego na terenie działki budowlanej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) przekrój sieci nie mniej niż $\phi 200$ mm dla przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i nie mniej niż $\phi 63$ mm dla przewodów kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej
- 3) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej budynki należy podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.

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

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

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

- 1) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 32$;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z przydomowych zbiorników na gaz płynny.

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

- 1) docelowe zaopatrzenie z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych (kablowych lub napowietrznych) SN 15 kV i nN 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE), w tym głównie w technologii fotowoltaicznej, o mocy poszczególnych instalacji nie przekraczających wartości 500 kW, z dopuszczeniem budowy urządzeń przetwarzających i magazynujących energię z OZE;

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

- 1) budynki należy wyposażać w indywidualne źródła dostarczania ciepła;
- 2) do celów grzewczych należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne i technologie czyste ekologicznie, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego lub odnawialnych źródeł energii, o mocy instalacji do 500 kW.

§ 23. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

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

§ 24. Zasady dotyczące gospodarki odpadami regulują przepisy odrębne.

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

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

§ 26. 1. W przypadku scaleń i podziałów terenów innych niż rolne i leśne ustala się następujące parametry wydzielonych działek:

- 1) minimalną powierzchnię działek – 1000 m²;
 - 2) dopuszcza się do 30° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
 - 3) minimalną szerokość frontu działki - 20,0 m.
2. Na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg minimalna powierzchnia działek oraz minimalne szerokości frontów, należy kształtować w zależności od potrzeb.

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

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

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

§ 28. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – „Subniecka Warszawska”.

2. W związku z położeniem obszaru objętego planem na obszarach, o których mowa w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących wód podziemnych.

§ 29. 1. Ustala się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, wskazaną w części graficznej planu.

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

§ 30. 1. Obszar objęty planem położony jest w pobliżu terenów zamkniętych kolejowych, oznaczonych informacyjnie w części graficznej planu.

2. Plan ustala strefę ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenów kolejowych, o których mowa w ust. 1 wskazaną na załączniku graficznym.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 2 zastosowanie mają zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 10: Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu

§ 31. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej w części graficznej planu;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4 (40%);
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6 (60%);
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m².

§ 32. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej w części graficznej planu;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 10 m;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej – 8 m;
 - d) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 5 m;
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4 (40%);
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3 (30%);

§ 33. Dla terenów **U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub produkcji;
- 2) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4 (40%);
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3 (30%);
 - g) gabaryty budynku – 3.

§ 34. Dla terenów **RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4 (40%)
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5 (50%);
 - g) gabaryty budynku – 3.

§ 35. Dla terenów **L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych o lasach;
- 3) zakaz zabudowy.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **1KDD** – zmienna 4 - 10 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **2KDD** – zmienna 6 m, z rozszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 4) tereny KDD stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 5) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym planu symbolem **KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - a) ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **1KR** – zmienna 10 - 15 m, zgodnie z częścią graficzną planu.
- 2) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11: Przepisy przejściowe i końcowe

§ 38. Ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu:

- 1) MN w wysokości 10%;
- 2) MN-U w wysokości 10%;
- 3) U-P w wysokości 10%;
- 4) dla pozostałych terenów 1%.

§ 39. Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlce.

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

Przewodniczący Rady Gminy Siedlce