UCHWAŁA NR …….
Rady Gminy Siedlce
z dnia …… roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek ewidencyjnych numer 290/3, 291/9, 291/13, 699/3, 289/5 we wsi Nowe 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 i art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 zm.), zgodnie z uchwałą nr XIX/245/2025 z dnia 25 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych numer 290/3, 291/9, 291/13, 699/3, 288/6, 288/5, 288/16, 289/6, 289/3, 290/4, 290/2, 291/1, 289/5 we wsi Nowe Opole w gminie Siedlce oraz rozstrzygnięciem nadzorczym nr WP-I.4131.103.2026 Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 kwietnia 2026 r. 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 uchwala co następuje:

Rozdział 1: Ustalenia wstępne

§ **1**.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek ewidencyjnych numer 290/3, 291/9, 291/13, 699/3, 289/5 we wsi Nowe 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 załącznik nr 1;
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 2 do uchwały;
3) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

1) terenów górniczych;
2) zakazu zabudowy;
3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
5) obszarów przestrzeni publicznych;
6) zasad i warunków podziału oraz scalania nieruchomości;
7) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
8) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
9) 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) tereny wraz z symbolami przeznaczenia terenu;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej;
6) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.

4. Następujące oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

1) grunty zmeliorowane;
2) linia wysokiego napięcia 110 kV.

§ 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) gabarycie – należy przez to rozumieć wskaźnik, który ustala maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku.

Rozdział 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu dla całego obszaru objętego planem miejscowym - RZP - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

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. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 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 nie ustala się.

Rozdział 5: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 13. Ustala się, że obsługa komunikacyjna obszaru planu odbywać się będzie z istniejącej drogi publicznej, położonej poza obszarem objętym planem – ulicy Spokojnej:

§ 14. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

1) minimum 1 miejsce parkingowe dla terenu RZP;
2) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową:
   a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi poniżej 15;
   b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 15 i więcej;
3) realizowanie stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej.

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

§ 15. Wskazuje się, zgodnie z częścią graficzną, planu przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, która jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 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.
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 ϕ100 mm, 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 ϕ200 mm dla przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i nie mniej niż ϕ 63mm 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 ϕ32 mm;

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

§ 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 sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 8: Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy

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

§ 27. 1. Na terenie objętym planem, wskazuje się przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, dla której ustala się pas technologiczny o szerokości 19 m w każdą stronę od osi linii.
2. W pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
1) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
2) zakaz nasadzeń roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;
3) zakaz budowy budowli i budynków, z uwzględnieniem pkt. 4;
4) dopuszcza się remont i rozbudowę istniejącego w pasie technologicznym budynku z uwzględnieniem przebiegu linii zabudowy, zakazuje się nadbudowy istniejącego budynku.

Rozdział 9: Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu
§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RZP** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej w części graficznej planu;
b) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego rolnika – 9,5 m;
c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 12 m;
d) maksymalna wysokość budowli wykorzystywanych w produkcji rolniczej – 25 m.
e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;
f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3;
g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35 (35%);
h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5 (50%);
i) gabaryty zabudowy - 1.

Rozdział 11: Przepisy przejściowe i końcowe
§ 29. Ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu 1RZP w wysokości 1%.

§ 30. Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlce.

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

Przewodniczący Rady Gminy Siedlce