UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA SIEDLCE
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po obu stronach autostrady

Sporządzenie niniejszej uchwały jest konsekwencją podjętej uchwały Nr XXV/269/2026 Rady Miasta Siedlce z dnia 26 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po obu stronach autostrady.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustaleniem niezbędnego zakresu prac planistycznych.

Obszar objęty planem, o powierzchni ok. 78 ha, zlokalizowany jest w południowej części Siedlec, w rejonie skrzyżowania Autostrady Wolności (A2) i ulicy Terespolskiej z ulicą Domanicką i ulicą Dzieci Zamojszczyzny. Obszar graniczy bezpośrednio z terenami otwartymi kompleksu leśnego „Sekuła" i doliny rzeki Muchawki oraz jest w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej stanowiącego kompleks K-955 Grabianów. W chwili przystąpienia do sporządzenia planu obszar ten nie był w całości objęty obowiązującym planem miejscowym – jedynym obowiązującym planem w granicach opracowania była uchwała Nr XVIII/379/2012 Rady Miasta Siedlce z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru doliny rzeki Muchawki, która niniejszą uchwałą traci moc.

Uchwalenie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce uchwałą Nr XV/146/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 marca 2025 r. wyznaczyło dla niniejszego obszaru kierunki zagospodarowania przestrzennego. Obszar wskazany jest przede wszystkim jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej intensywności (MU3) z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi, z uwzględnieniem terenów zieleni, infrastruktury technicznej (w tym ujęć wód podziemnych SEKUŁA), komunikacji publicznej oraz uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa autostrady i rzeki Muchawki. Sporządzenie planu umożliwi racjonalne i spójne zagospodarowanie terenu, określi przeznaczenie i parametry zabudowy,

skoordynuje układ drogowy z istniejącą i planowaną infrastrukturą, zapewni obsługę inżynieryjną oraz stworzy korzystne warunki dla zrównoważonego rozwoju miasta.

ZGODNOŚĆ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SIEDLCE

Obszar objęty niniejszym planem miejscowym zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce, uchwalonym uchwałą Nr XV/146/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 marca 2025 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta Siedlce Nr XXIX/299/2026 z dnia 28 maja 2026 r. (dalej „Studium"), przeznaczony jest przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniowo-usługową niskiej intensywności (MU3), z wydzielonymi terenami zieleni, infrastruktury technicznej, komunikacji oraz wód powierzchniowych śródlądowych. Studium wskazuje obszar jako obszar zamierzonego sporządzenia planu.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej intensywności (MU3) Studium określa funkcję mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w tym z zakresu biur i administracji, handlu detalicznego, gastronomii, sportu, oświaty, zdrowia i inne). W ramach tego przeznaczenia należy dążyć do koncentrowania zabudowy usługowej w rejonach głównych ulic i skrzyżowań. Studium wyklucza na terenach MU3 realizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg) oraz lokalizację zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku poważnej awarii przemysłowej.

Dla terenów MU3 Studium ustala następujące wskaźniki:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7,
- wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: maksymalnie 0,6 (w tym dla kondygnacji nadziemnych),
- wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej dla zabudowy usługowej i usługowej z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi: maksymalnie 1,0,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zasięgu obszarów wspomagających system przyrodniczy miasta: 70% – zgodnie z rysunkiem Kierunków.

Ustalenia niniejszego planu miejscowego są zgodne z powyższymi kierunkami Studium. Przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MNW, MNS), zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN-U, MNW-US), usługowych (U, UZ, UZ-UE-UK, UR, US-ZP, U-KO), zieleni urządzonej (ZP), infrastruktury technicznej (IWU, IKP), wód powierzchniowych (WS) oraz komunikacji (KDA, KDR, KDG, KDL, KDD, KP, KR) odpowiadają kierunkom Studium. Maksymalne wysokości zabudowy ustalone w planie dla poszczególnych terenów (od 5 m do 12 m) mieszczą się w granicach studialnych. Minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej określono na poziomie minimum 70% dla terenów objętych zasięgiem obszarów wspomagających system przyrodniczy miasta (jednostki przestrzenne 1–5), co spełnia wymagania Studium. Niższe wskaźniki (40–60%) ustalono dla terenów w jednostce przestrzennej 6, zlokalizowanych poza tym zasięgiem, zgodnie z Kierunkami Studium.

Studium wskazuje ponadto na szczególne uwarunkowania obszaru, które zostały uwzględnione w planie: sąsiedztwo i uciążliwość hałasową autostrady A2 i ulicy Terespolskiej (obowiązek stosowania rozwiązań akustycznych w zabudowie, przy jednoczesnym zakazie ekranów akustycznych przy ul. Domanickiej), strefę ochronną kompleksu wojskowego K-955 Grabianów (zakazy budowlane w strefie QDVBD), zasięg GZWP nr 223 „Zbiornik międzymorenowy rzeki górny Liwiec”, obszary wspomagające system przyrodniczy miasta (podwyższone wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej) oraz Siedlecko-Węgrowski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmujący jednostki przestrzenne 4, 5 i 6.

STRATEGICZNA OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

W związku z koniecznością przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ) skutków realizacji postanowień planu, Prezydent Miasta Siedlce obwieszczeniem z dnia 17 marca 2026 r., znak: PB.6721.8.6.2026, na podstawie art. 39 w zw. z art. 46 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, zawiadomił o możliwości udziału społeczeństwa w SOOŚ i możliwości składania wniosków w terminie do dnia 17 kwietnia 2026. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski dotyczące zagadnień środowiskowych.

Dnia 30 marca 2026 r. pismem znak: PB.6721.8.8.2026 został wysłany wniosek do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Siedlcach o ustalenie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy

oddziaływania na środowisko do planu miejscowego. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodnił zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko pismem znak: WOOŚ-II.411.118.2026.APN z dnia 11 sierpnia 2026 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny uzgodnił zakres i stopień szczegółowości prognozy pismem z dnia 18 sierpnia 2026 r. znak: ZNS.7040.5.12.2026.

Zasięg merytoryczny prognozy oddziaływania na środowisko został dostosowany do stopnia szczegółowości ustaleń projektu planu oraz zakresu określonego w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W prognozie szczególny nacisk położono na weryfikację wpływu projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej na elementy środowiska zidentyfikowane na tym terenie, do których należą przede wszystkim strefy ochronne Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, miejskie ujęcia wody pitnej „Sekuła", tereny włączone do Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także specyficzne obostrzenia wynikające z sąsiedztwa terenów zamkniętych resortu obrony narodowej.

Prognoza została poddana uzgodnieniu właściwych organów oraz będzie udostępniona do publicznego wglądu łącznie z projektem planu. Wymagania dotyczące zakresu prognozy zostały uwzględnione w sporządzanym projekcie planu – w szczególności w ustaleniach z zakresu ochrony środowiska (§6 projektu planu), zasad odprowadzania ścieków i wód opadowych (§13) oraz zakazów lokalizacyjnych. W związku z sąsiedztwem obszaru planu z Siedlecko-Węgrowskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obszarem wspomagającym system przyrodniczy miasta oraz ujęciami wód podziemnych SEKUŁA I i II, prognoza uwzględni wpływ ustaleń planu na ciągłość i funkcjonowanie tych elementów środowiska.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2–4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym uwzględniono:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:

- wyznaczenie przeznaczenia terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MNW, MNS, MN-U, MNW-US), usługowych (U, UZ, UZ-UE-UK, UR, US-ZP), zieleni urządzonej (ZP), infrastruktury technicznej (IWU, IKP), wód powierzchniowych (WS)

oraz komunikacji, tworzących spójną strukturę funkcjonalno-przestrzenną dzielnicy mieszkaniowo-usługowej po obu stronach autostrady A2;

- wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy porządkujących rozmieszczenie obiektów budowlanych względem ulic publicznych i terenu autostrady;
- ustalenie zasad kształtowania elewacji budynków, w tym kolorystyki i materiałów: nakaz stosowania kolorów pastelowych o niskiej intensywności zabarwienia i barwy białej, zakaz stosowania tynków czarnych, okładzin PCV oraz przeszkleń refleksyjnych na powierzchni powyżej 15% elewacji;
- wyznaczenie pierzei eksponowanych i pierzei usługowych wzdłuż głównych dróg publicznych, z nakazem stosowania szlachetnych materiałów wykończeniowych elewacji i lokalizacji lokali usługowych w parterach na predystynowanych do tej funkcji terenach;
- wyznaczenie dominant przestrzennych i dominant plastycznych w reprezentacyjnych lokalizacjach, jako akcentów przestrzennych struktury urbanistycznej;
- wyznaczenie osi widokowych i otwarć widokowych z zakazem lokalizowania w ich obrębie obiektów przesłaniających i roślinności wyższej niż 1 m;
- wyznaczenie rejonów lokalizacji rzędów drzew i rejonów zieleni kształtującej pierzeje kwartałów jako elementów kształtowania wnętrz urbanistycznych;
- ustalenie zakazu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych kubaturowych trwale związanych z gruntem na całym obszarze planu, z wyjątkiem wiat przystankowych;
- zapis potwierdzający poprowadzenie ul. Domanickiej po estakadzie nad Autostradą Wolności i ul. Terespolską oraz ul. Dzieci Zamojszczyzny w tunelu pod autostradą – jako rozwiązanie infrastrukturalne podtrzymujace ciągłość komunikacyjną obu stron obszaru.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

- nakaz stosowania materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub białych, z zakazem stosowania tynków intensywnych, czarnych oraz okładzin PCV;
- ograniczenie maksymalnej szerokości elewacji budynków usługowych do 40–45 m z nakazem widocznych podziałów architektonicznych elewacji, a budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 25 m;
- nakaz stosowania dachów spadzistych (22–45°) lub płaskich dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej z ograniczeniem kolorystyki pokrycia dachów spadzistych do odcieni czerwieni, brązów i szarości;

- zapewnienie ochrony strefy ekspozycji widokowej poprzez wyznaczone osie i otwarcia widokowe;
- ustalenie zasad kształtowania ogrodzeń z nakazem równej wysokości (±20%) w stosunku do ogrodzeń sąsiednich;
- zakaz stosowania okładziny PCV i przeszkleń refleksyjnych jako elementów degradujących krajobraz uliczny.

3) Wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez:

- ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu na wszystkich terenach, z dopuszczeniem wycinki drzew i krzewów kolidujących z zabudową;
- ustalenie rejonu lokalizacji rzędów drzew dla terenów komunikacji drogowej publicznej, z obowiązkiem ich nasadzenia i uzupełnienia;
- ustalenie minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów: od 40–60% dla terenów zabudowy istniejącej w jednostce 6 oraz 70% dla terenów zabudowy w jednostkach 1–5;
- objęcie terenów zieleni urządzonej (5.1ZP), wód powierzchniowych (6.1WS, 6.2WS) i usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (2.1US-ZP, 5.1US-ZP) wymogiem minimalnie 70% powierzchni biologicznie czynnej;
- nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej z zakazem budowy nowych zbiorników bezodpływowych; nakaz skanalizowania obszaru w systemie rozdzielczym;
- nakaz podczyszczania wód opadowych z terenów jezdni, parkingów i terenów narażonych na zanieczyszczenie przed ich wprowadzeniem do środowiska; dopuszczenie retencji wód opadowych i błękitno-zielonej infrastruktury;
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej;
- zakaz lokalizacji stacji benzynowych i elektrowni wiatrowych;
- w zakresie ochrony akustycznej: nakaz traktowania terenów mieszkaniowych i zdrowotnych zgodnie z przepisami o dopuszczalnych poziomach hałasu; nakaz stosowania w zabudowie przy drodze krajowej (1KDA, 1KDR) rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających właściwe warunki akustyczne; dopuszczenie wspólnych ekranów akustycznych wyłącznie po północnej stronie 1KDR; zakaz ekranów akustycznych przy 1–3KDG;

- uwzględnienie położenia obszaru planu w zasięgu GZWP nr 223 „Zbiornik międzymorenowy rzeki górny Liwiec”;
- uwzględnienie zasad ochrony Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla terenów w jednostkach 4, 5 i 6;
- zakaz realizacji kondygnacji podziemnych na obszarach z płytkim zaleganiem wód gruntowych (powyżej 1 m p.p.t.), z wyjątkiem budowli ochronnych;
- ustanowienie ochrony ujęć wód podziemnych SEKUŁA I i II (tereny IWU) ze strefami ochrony bezpośredniej w granicach ogrodzenia; odprowadzanie wód opadowych z terenu 1KDA i dróg serwisowych do systemu kanalizacji deszczowej z podczyszczaniem;
- ochrona pomnika przyrody – wiązu górskiego na działce nr 16/5, obr. 126, ze strefą ochronną 15 m od osi pnia drzewa (zakaz zabudowy, zakaz utwardzania terenu).

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:

- ustalenie ochrony gabarytów obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków: domu ceglanego przy ul. Domanickiej 104/106 (teren 6.3MN), domu ceglanego (młyna) przy ul. Domanickiej 128 i domu drewnianego przy ul. Domanickiej 126 (tereny 6.1MNW) – z zakazem nadbudowy, rozbudowy, zmiany charakterystycznych detali elewacji, materiału elewacji i dachu, termomodernizacji od zewnątrz oraz translokacji obiektów;
- ustalenie ochrony stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków: nr AZP 30-58/78 (tereny 5.1U, 1KDA, 1KDL), nr AZP 31-58/78 (tereny 6.1MN-U, 6.1IKP, 1KDL) i nr AZP 59-78/37/17 (tereny 6.1IWU, 1KDL) z obowiązkiem przestrzegania zasad postępowania przy zmianie sposobu zagospodarowania i robotach ziemnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:

- uwzględnienie sąsiedztwa autostrady A2 i drogi krajowej (ul. Terespolska) poprzez nakaz stosowania przegród zewnętrznych o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach przeznaczonych na pobyt stały ludzi; dopuszczenie renowacji akustycznej istniejących budynków;
- ustalenie strefy ochronnej pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 2×19 m od osi linii, z zakazem lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w tej strefie;
- ustanowienie zakazów wynikających ze strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu K-955 Grabianów: zakaz budowy obiektów użyteczności publicznej przeznaczonych dla

powyżej 500 osób, zakaz masowych zgromadzeń, zakaz obiektów wrażliwych na oddziaływanie fali uderzeniowej;

- ustalenie zasad dostosowania miejsc i terenów publicznie dostępnych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami: obniżenie krawężników przy przejściach pieszych, nawierzchnie antypoślizgowe i pasy fakturowe dla osób z dysfunkcją wzroku, zapewnienie przejazdu dla wózka inwalidzkiego;
- nakaz wyznaczenia i czytelnego oznakowania miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych przy drogach publicznych i obiektach użyteczności publicznej, z krawężnikami opuszczonymi (wtopionymi);
- dopuszczenie lokalizowania budowli ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez:

Wyznaczenie zróżnicowanego i elastycznego katalogu przeznaczeń na terenach mieszkaniowo-usługowych (MN, MN-U, MNW, MNW-US, MNS, U, UZ, UZ-UE-UK, UR, US-ZP) umożliwiającego realizację zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i usług różnych branż, z koncentracją zabudowy usługowej wzdłuż głównych ulic. Obszar posiada wyjątkowy potencjał lokalizacyjny: bezpośrednie sąsiedztwo autostrady A2 i drogi krajowej ul. Terespolskiej, dobre powiązanie z centrum Siedlec poprzez ul. Domanicką i ul. Dzieci Zamojszczyzny, a także rozwinięta infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i elektroenergetyczna). Plan ustala stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 30% dla terenów inwestycyjnych (mieszkaniowych i usługowych), zabezpieczając interesy budżetu gminy w związku ze wzrostem wartości nieruchomości.

7) Prawo własności uwzględniono poprzez:

Przeanalizowanie wniosków właścicieli nieruchomości złożonych w toku procedury planistycznej (18 wniosków przekazanych pismem PB.6721.8.10.2026 z dnia 22 kwietnia 2026 r.). Ustalenia planu dostosowują przeznaczenie i parametry zabudowy do istniejącego zainwestowania terenu, w szczególności w jednostce przestrzennej 6, gdzie dla terenów zabudowy już istniejącej przyjęto niższe wymagania dotyczące udziału powierzchni biologicznie czynnej (40–60%) i wyższe dopuszczalne wskaźniki zabudowy (do 40%). Dla właścicieli nieruchomości przy ujęciach wód SEKUŁA ustalono przeznaczenie IWU umożliwiające dalsze funkcjonowanie tych obiektów infrastruktury technicznej. Wyznaczenie terenów komunikacji drogowej publicznej jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym odbywa się przy zachowaniu minimalnych niezbędnych rezerwacji terenowych.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

Uwzględnienie zasięgu strefy zagrożenia QDVBD kompleksu K-955 Grabianów poprzez ustalenie zakazów określonych w §15 ust. 3 projektu planu dla terenów objętych tą strefą (jednostki 4 i 5 z wyjątkami, cała jednostka 6 z wyjątkami). Dopuszczono lokalizowanie budowli ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Zachowanie terenów IWU umożliwia dalsze funkcjonowanie ujęć wód dla potrzeb miasta, w tym jako zapasowego źródła wody dla obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego zapewniono poprzez:

- wyznaczenie terenów komunikacji drogowej publicznej (1KDA, 1KDR, 1-3KDG, 1-2KDL, 1-17KDD, 2.1KO) jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym, tworzących spójny układ komunikacyjny obszaru, zapewniający dostępność drogową do wszystkich terenów i umożliwiający obsługę komunikacją autobusową;
- wyznaczenie terenu komunikacji pieszo-rowerowej (1KP) jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- wyznaczenie terenu zieleni urządzonej (5.1ZP) jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zapewniającego publicznie dostępną przestrzeń wypoczynkową w strukturze jednostki przyrodniczej;
- wyznaczenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych (6.1WS, 6.2WS) i terenów usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (2.1US-ZP, 5.1US-ZP) jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- wyznaczenie terenów przepompowni ścieków (IKP) i ujęć wód (IWU) jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- wyznaczenie terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji lub kultury i rozrywki (4.1UZ-UE-UK) jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- ustalenie układu miejsc i terenów publicznie dostępnych z obowiązkiem dostępności dla wszystkich użytkowników obszaru.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez:

- ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej (przewód bazowy min. śr. 250 mm w ul. Domanickiej, min. śr. 160 mm w ul. Dzieci Zamojszczyzny, min. śr. 100 mm w drogach KDD), z zachowaniem istniejących ujęć wód podziemnych

SEKUŁA I i II na terenach IWU, z zakazem nowych indywidualnych ujęć wód podziemnych;

- ustalenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym (kanały sanitarne min. śr. 200 mm w ul. Domanickiej, min. śr. 160 mm dla sieci grawitacyjnej), z zachowaniem istniejących i lokalizacją nowych przepompowni ścieków na terenach IKP; dopuszczenie odprowadzenia ścieków z istniejących budynków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
- ustalenie skanalizowania obszaru w zakresie wód opadowych w systemie rozdzielczym (kanały deszczowe min. śr. 200 mm, powiązanie z układem zewnętrznym w ul. Domanickiej); dopuszczenie realizacji indywidualnych zbiorników retencyjnych i błękitno-zielonej infrastruktury;
- ustalenie zaopatrzenia w ciepło z sieci gazowej z dopuszczeniem sieci ciepłowniczej i indywidualnych źródeł energii elektrycznej (pompy ciepła, instalacje hybrydowe), z dopuszczeniem OZE (fotowoltaika z magazynami energii) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- ustalenie zasilenia w paliwo gazowe z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia (przewody min. śr. 90 mm w ul. Domanickiej, min. śr. 25 mm w drogach KDD);
- ustalenie zaopatrzenia w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej (SN/nN kablowej), z zakazem nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i dopuszczeniem skablowania istniejących linii; z zachowaniem pasa technologicznego linii WN 110 kV;
- ustalenie obsługi telekomunikacyjnej wyłącznie z sieci kablowych – zakaz nowych nadziemnych linii kablowych telekomunikacyjnych;
- nakaz wyposażenia każdej działki budowlanej w miejsce i urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem:

Prezydent Miasta Siedlce ogłoszeniem z dnia 17 marca 2026 r., znak: PB.6721.8.5.2026, zawiadomił o podjęciu przez Radę Miasta Siedlce uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do dnia 17 kwietnia 2026 r. Jednocześnie obwieszczeniem z dnia 17 marca 2026 r., znak: PB.6721.8.6.2026, poinformowano o możliwości udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski od

właścicieli nieruchomości oraz stanowiska instytucji uzgadniających i opiniujących (łącznie 18 wniosków przekazanych pismem PB.6721.8.10.2026 z dnia 22 kwietnia 2026 r.). Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone. Projekt planu sporządzono z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Projekt niniejszego planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404).

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody:

Zrealizowana poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej, z zakazem realizacji nowych indywidualnych ujęć wód podziemnych (za wyjątkiem ogólnodostępnych punktów czerpalnych, obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa i obiektów użyteczności publicznej jako zapasowego źródła wody). Dopuszczono zaopatrzenie budynków istniejących z istniejących indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej. Plan zapewnia ochronę istniejących ujęć wód podziemnych SEKUŁA I i II poprzez wyznaczenie terenów IWU z ustaloną strefą ochrony bezpośredniej w granicach ogrodzenia (§15 ust. 5 projektu planu), zgodnie z obowiązującymi decyzjami Marszałka Województwa Mazowieckiego. Ustalenia planu dopuszczają realizację indywidualnych zbiorników retencyjnych oraz błękitno-zielonej infrastruktury na terenie nieruchomości objętych planem

14) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków:

Poprzez zakaz lokalizowania na całym obszarze planu zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska (§6 ust. 5 projektu planu). Ustalenia uwzględniają również zakaz lokalizacji stacji benzynowych oraz ograniczenia wynikające ze strefy ochronnej kompleksu wojskowego K-955 Grabianów.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Opracowanie planu miejscowego jest zgodne z wykonanymi analizami zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. Uchwalenie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce w 2025 r. wyznaczyło nowe kierunki zagospodarowania dla tego obszaru, a obszar po obu stronach autostrady – jako jednorodna jednostka urbanistyczna – po raz pierwszy uzyska kompletny plan miejscowy, co jest niezbędne dla prawidłowego przeniesienia kierunków Studium na poziom operacyjny.

Obszar planu, o powierzchni ok. 78 ha, stanowi złożoną strukturę przestrzenną: tereny w dużej mierze już zabudowane (jednostki przestrzenne 4-6, po południowej stronie autostrady) o charakterze mieszkaniowo-rekreacyjnym wymagające porządkowania i aktualizacji zasad zagospodarowania, tereny zainwestowane w mniejszej mierze, ale bardzo niejednorodnie (jednostki 1–2 po północnej stronie autostrady) z potencjałem do racjonalnego zagospodarowania z zachowaniem walorów środowiskowych (lasy, ujęcia wód, korytarz ekologiczny), a także tereny komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym (1KDA, 1KDR). Skomplikowany charakter obszaru – przeciętego autostradą, z licznymi uwarunkowaniami środowiskowymi, wojskowymi i dziedzictwem kulturowym – uzasadnia pilność objęcia go spójnym planem miejscowym zamiast wydawania fragmentarycznych decyzji o warunkach zabudowy.

Jednocześnie, z uwagi na obowiązujące przepisy przejściowe 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.), na podstawie których do dnia wejścia w życie planu ogólnego podstawą prawną dla sporządzania planów miejscowych pozostaje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, niniejszy plan sporządzono w oparciu o Studium uchwalone uchwałą Nr XV/146/2025.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu miejscowego wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań własnych gminy, wynikających m.in. z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Środki finansowe na realizację zadań publicznych – w szczególności modernizację układu drogowego z nielicznymi nowymi ulicami, sieci infrastruktury technicznej, oświetlenia ulicznego, terenu zieleni urządzonej 5.1ZP– powinny być

przewidziane w obowiązującej Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Siedlce, a także w kolejnych uchwałach budżetowych Rady Miasta Siedlce. Ulica Domanicka jako droga główna jest już zrealizowana po estakadzie nad autostradą, a ul. Dzieci Zamojszczyzny w tunelu, oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej 1KP w jednostce przestrzennej 4. Realizacja infrastruktury drogowej na terenach 1KDA i 1KDR jako dróg krajowych należy do zadań właściwego zarządcy drogi krajowej.

Realizacja ustaleń planu przełoży się na wzrost wartości nieruchomości na obszarze opracowania. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów inwestycyjnych (mieszkaniowych, usługowych) ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%. Dla terenów zieleni, infrastruktury technicznej, komunikacji publicznej. obsługi komunikacji i wód powierzchniowych stawkę ustalono na poziomie 1%. Zarówno wydatki inwestycyjne związane z uzbrojeniem terenu i budową dróg publicznych, jak i wpływy z opłat planistycznych, mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

PODSUMOWANIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po obu stronach autostrady spełnia wymogi obowiązujących przepisów prawa, w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce, uchwalonym uchwałą Nr XV/146/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 marca 2025 r. Projekt wyznacza wiodące przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe niskiej intensywności dla ok. 78-hektarowego obszaru po obu stronach Autostrady Wolności A2, realizując kierunek MU3 Studium (w tym przeznaczając pojedyncze działki o użytku leśnym na cele nierolnicze i nieleśne). Jednocześnie plan zapewnia ochronę cennych zasobów środowiska – ujęć wód podziemnych SEKUŁA i systemu przyrodniczego miasta, a także chroni dziedzictwo kulturowe (obiekty w Gminnej Ewidencji Zabytków, stanowiska archeologiczne, pomnik przyrody). Ustalenia planu uwzględniają złożone uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa autostrady, linii kolejowej, linii elektroenergetycznej WN, strefy wojskowej, terenów leśnych i Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Plan może zostać przedstawiony do dalszego etapu procedowania zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.