UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA SIEDLCE
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulicy Domanickiej

Sporządzenie niniejszej uchwały jest konsekwencją podjętej uchwały Nr XXII/227/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Domanickiej.

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 i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce (dalej „Studium"), uchwalonego 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., w brzmieniu uwzględniającym rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 czerwca 2026 r., znak: WP-I.4131.149.2026.

Sporządzenie planu miejscowego jest wynikiem wniosku Uczniowskiego Klubu Sportowego „Rawa" Siedlce przy Szkole Podstawowej Nr 5, który wystąpił z inicjatywą stworzenia ogólnodostępnej infrastruktury sportowej w obrębie kompleksu leśnego „Sekuła" w południowo-zachodniej części miasta. Wniosek dotyczył możliwości lokalizacji publicznie dostępnych obiektów w formie ośrodka sportowego promującego narciarstwo biegowe, tras utwardzonych dla nartorolek czynnych poza sezonem zimowym, biegów i tras rowerowych wraz z zapleczem socjalnym – szatniami, toaletami, wypożyczalnią i serwisem sprzętu sportowego – oraz drogą dojazdową, miejscami parkingowymi i oświetleniem. Część trasy narciarskiej na tym obszarze jest już zrealizowana i wyposażona w sprzęt do naśnieżania.

Wyznaczony zasięg terytorialny obejmuje obszar o powierzchni ok. 8,4 ha, w granicach środkowej części działki ewidencyjnej nr 3 z obrębu 131, zawartej pomiędzy ulicami: Domanicką, Borówkową, Jagodową i Jeżynową w Siedlcach. Działka stanowi własność Skarbu Państwa i jest w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Siedlce. Działka w całości stanowi użytek leśny (Ls), a teren dotychczas nie był objęty ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

ZGODNOŚĆ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SIEDLCE

Obszar objęty niniejszym planem miejscowym, zgodnie ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce, sporządzoną na podstawie uchwały Nr XIX/190/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium i uchwaloną uchwałą Nr XXIX/299/2026 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 maja 2026 r., wyznaczony został jako teren otwarty rekreacyjno-sportowy, oznaczony symbolem Z2. Zmiana Studium wskazuje na tym obszarze inwestycję celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania publicznych obiektów i urządzeń sportowych, w tym w szczególności tras narciarstwa biegowego i nartorolek wraz z zapleczem technicznym – jako inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (oznaczoną symbolem icp-sr).

Rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 18 czerwca 2026 r., znak: WP-I.4131.149.2026, Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność uchwały Nr XXIX/299/2026 w części, w jakiej dla obszaru funkcjonalnego Z2 dopuszczono możliwość realizacji celów innych niż wymienione enumeratywnie w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zmiana Studium zachowuje moc obowiązującą w zakresie lokalizacji publicznych obiektów sportowych oraz publicznie dostępnych ciągów pieszych i tras rekreacyjnych jako inwestycji celu publicznego, mieszczących się w katalogu celów publicznych określonym w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Ustalenia niniejszego planu miejscowego uwzględniają powyższe rozstrzygnięcie nadzorcze i dotyczą wyłącznie realizacji celów mieszczących się w tym katalogu.

Dla terenów rekreacyjno-sportowych Z2 Studium określa następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

– maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

– wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,

– wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,4,

– wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: minimum 70%.

Ustalenia niniejszego planu miejscowego są zgodne z powyższymi wskaźnikami Studium. Plan respektuje wytyczne Studium dotyczące m.in.: konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ograniczeń wynikających ze strefy ochronnej wojskowego terenu zamkniętego K-955 Grabianów.

Teren objęty planem położony jest na obszarze Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustanowionego uchwałą Nr 137/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 września 2018 r. Obszar planu nie jest położony w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, przyjętym uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.

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:

a) wyznaczenie terenów usług sportu i rekreacji (1.1US, 2.1US, 2.2US oraz terenów komunikacji (1KDD, 1KP, 2KDD), tworzących spójny i funkcjonalny układ przestrzenny dostosowany do charakteru publicznie dostępnego obiektu sportowego w otoczeniu leśnym;

b) ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy porządkujących rozmieszczenie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i granic terenów;

c) wyznaczenie dominant przestrzennych i plastycznych, szpalerów drzew, pierzei eksponowanych oraz powierzchni wymagających specjalnego opracowania posadzki, dla ukształtowania atrakcyjnego wnętrza urbanistycznego;

d) ustalenie zasad kształtowania zabudowy, w tym kolorystyki i materiałów elewacji oraz form dachów, zapewniających harmonijne wpisanie nowych obiektów w otoczenie leśne;

e) wyznaczenie strefy obiektów sportowych niekubaturowych, w tym tras biegowych, umożliwiającej realizację ośrodka sportowego z zachowaniem dominującego charakteru leśnego obszaru;

f) ustalenie układu głównych wejść na teren ogólnodostępnego zespołu sportowego oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, zapewniających czytelną i dostępną strukturę przestrzenną.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

a) nakaz stosowania materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych o niskiej intensywności zabarwienia lub białych, z zakazem stosowania tynków intensywnych, jaskrawych i czarnych oraz okładzin PCV;

b) ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m na terenie usług sportu i rekreacji 1.1US, uwzględniające skalę sąsiadującego drzewostanu leśnego;

c) ograniczenie wysokości zabudowy do 8 m na terenach usług sportu i rekreacji 2.1US i 2.2US oraz terenie drogi dojazdowej 2KDD,

d) ustalenie dominant przestrzennych i plastycznych jako akcentów architektonicznych wzbogacających przestrzeń publicznie dostępną;

e) nakaz stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia do 40°, w tym dachów płaskich i stropodachów, dla budynków, z ograniczeniem kolorystyki pokrycia do odcieni czerwieni, brązów i szarości.

3) Wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez:

a) ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności drzewostanu leśnego, poprzez wyznaczenie stref zieleni naturalnej z zakazem realizacji nawierzchni utwardzonych;

b) nakaz nasadzenia drzew w ramach wyznaczonych szpalerów drzew oraz uzupełniania zieleni;

c) ochronę trzech drzew objętych ochroną w planie wskazanych na części graficznej planu miejscowego na terenie 1KDD, z nakazem ich uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu, zakazem utwardzania nawierzchni w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia;

d) nakaz wprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi na terenach usług sportu i rekreacji i komunikacji pieszo-rowerowej;

e) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych na całym obszarze planu;

f) nakaz zagospodarowania mas ziemnych z istniejących, sztucznie utworzonych nasypów ziemnych w ramach terenu objętego planem;

g) realizację obiektów sportowych niekubaturowych oraz tras biegowych, w tym, ścieżek narciarstwa biegowego, boisk, niekubaturowych obiektów, urządzeń sportowych, bieżni, z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury, w szczególności w miejscach istniejących utwardzeń, dróg leśnych i istniejących, sztucznie utworzonych nasypów ziemnych;

h) obowiązek stosowania nawierzchni przepuszczalnych na ciągach pieszych przebiegających w liniach rozgraniczających innych terenów;

i) uwzględnienie położenia obszaru planu na zachodnim skraju Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 223 „Zbiornik międzymorenowy rzeki górny Liwiec”;

j) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej oraz instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani objęte ochroną w planie. Plan nie ustala w tym zakresie szczegółowych regulacji. Zgodnie z ustaleniami prognozy oddziaływania na środowisko do projektu zmiany Studium, obszar planu nie jest położony w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.

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

a) uwzględnienie ograniczeń wynikających ze strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej stanowiącego kompleks K-955 Grabianów, w tym w szczególności: zakazu budowy budynków użyteczności publicznej, w których gromadzi się i przebywa powyżej 300 osób (strefa QD_{VBD}) – czyli tym samym zakaz lokalizacji budynków dla potrzeb masowych imprez sportowych, zakazu lokalizacji nowych budynków (strefa QD_{IBD}) oraz zakazów dotyczących napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia (strefa QD_{PTRD});

b) nakaz wyznaczenia i czytelnego oznakowania miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych, w tym wyposażenia ich w krawężniki opuszczone (wtopione);

c) dostosowanie miejsc i terenów publicznie dostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych i starszych, poprzez obniżenie krawężników, wprowadzenie nawierzchni antypoślizgowych oraz pasów fakturowych przy przejściach dla pieszych;

d) • nakaz zapewnienia standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenów usług sportu i rekreacji US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez:

Racjonalne zagospodarowanie terenu umożliwiające realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym przy maksymalnym wykorzystaniu istniejącej infrastruktury leśnej i budowlanej (obiektów stanowiących pozostałość po terenie wojskowym), co ogranicza nakłady finansowe związane z realizacją planowanych obiektów sportowych.

Nakaz zagospodarowania mas ziemnych z istniejących, sztucznie utworzonych nasypów ziemnych (wały ziemne rozdzielające poszczególne budynki), w ramach terenu objętego planem oraz wykorzystanie dla potrzeb budowy tras narto rolkowych i narciarstwa biegowego.

7) Prawo własności uwzględniono poprzez:

Uwzględnienie faktu, że teren objęty planem stanowi własność Skarbu Państwa i znajduje się w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Siedlce. Plan mieści się w granicach działki ewidencyjnej nr 3 z obrębu 131.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

Uwzględnienie ograniczeń wynikających ze strefy ochronnej wojskowego terenu zamkniętego K-955 Grabianów, ze wskazaniem na części graficznej planu miejscowego zasięgu poszczególnych stref zagrożeń: QD_{VBD}, QD_{IBD} i QD_{PTRD}, wraz z przypisanymi im zakazami i ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

9) Potrzeby interesu publicznego zapewniono poprzez:

Przeznaczenie terenu drogi dojazdowej 1KDD pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie wydzielania gruntów pod drogi publiczne oraz budowy i utrzymania tych dróg, a terenów usług sportu i rekreacji 1.1US, 2.1US i 2.2US, terenu komunikacji pieszo-rowerowej 1KP oraz terenu drogi dojazdowej 2KDD pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu budowy i utrzymania publicznych obiektów sportowych oraz publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych..

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez:

Ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, odprowadzania ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z nakazem stosowania w pierwszej kolejności retencji i błękitno-zielonej infrastruktury (w tym zbiorników retencyjnych), a w dalszej kolejności infiltracji do gruntu, zaopatrzenia w ciepło z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł ciepła, zaopatrzenia w energię elektryczną z miejskiej sieci kablowej oraz obsługi telekomunikacyjnej obiektów.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

Procedura planistyczna przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapewniono udział społeczeństwa poprzez zbieranie wniosków i uwag do projektu planu. Zostanie sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w kolejnym etapie procedury.

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 i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody:

Zrealizowana poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zachowania istniejących ujęć wód podziemnych do czasu podłączenia do sieci wodociągowej oraz wykonywania nowych ujęć wód podziemnych wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych i obiektów użyteczności publicznej jako zapasowego źródła wody.

14) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków:

Poprzez zakaz lokalizowania na obszarze planu zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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. Analizy wykazały konieczność objęcia planowaniem obszaru dotychczas nieposiadającego ustaleń planu miejscowego, na którym planowana jest inwestycja celu publicznego wymagająca uprzedniej zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – co zgodnie z obowiązującymi przepisami może nastąpić wyłącznie w trybie sporządzania planu miejscowego.

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), 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Siedlce uchwalone uchwałą Rady Miasta Siedlce Nr XV/146/2025 z dnia 31 marca 2025 r., zmienione uchwałą Rady Miasta Siedlce Nr XXIX/299/2026 z dnia 28 maja 2026 r., w

brzmieniu uwzględniającym rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 czerwca 2026 r., znak: WP-I.4131.149.2026.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu miejscowego wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co wynika m.in. z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Środki finansowe na realizację zadań publicznych powinny być przewidziane w obowiązującej Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Siedlce, a także w kolejnych uchwałach budżetowych Rady Miasta Siedlce. Proces realizacji ustaleń planu miejscowego jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym. Zarówno wydatki inwestycyjne, jak również ewentualne wpływy do budżetu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Realizacja ustaleń planu przyczyni się do rozbudowy ogólnodostępnej infrastruktury sportowej i rekreacyjnej Miasta Siedlce, co w perspektywie długoterminowej wpłynie pozytywnie na jakość życia mieszkańców, w szczególności dzieci i młodzieży, oraz na wizerunek i bazę sportową miasta.

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem ustala się jednorazową stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

PODSUMOWANIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Domanickiej 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., zmienionym uchwałą Nr XXIX/299/2026 z dnia 28 maja 2026 r., w brzmieniu uwzględniającym rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 czerwca 2026 r., znak: WP-I.4131.149.2026.Projekt realizuje cel publiczny z zakresu budowy i utrzymania publicznych obiektów i urządzeń sportowych, w szczególności infrastruktury narciarstwa biegowego o znaczeniu ponadlokalnym, z zachowaniem wartości przyrodniczych, leśnych i krajobrazowych obszaru. Plan może zostać przedstawiony do dalszego etapu procedowania zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.