UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA SIEDLCE
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ul. Piaskową a ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego

Sporządzenie niniejszej uchwały jest konsekwencją podjętej uchwały Nr XX/208/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ul. Piaskową a ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego.

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. 55 ha, zlokalizowany jest w zachodniej części Siedlec, pomiędzy ulicą Piaskową od południa, ulicą Prezydenta Lecha Kaczyńskiego od wschodu, zachodnią granicą administracyjną Miasta Siedlce od zachodu oraz południową granicą terenu miejskiej oczyszczalni ścieków PWiK Siedlce od północy. Obszar graniczy bezpośrednio z istniejącym Północnym Okręgiem Przemysłowym Siedlec, a w pobliżu zlokalizowany jest Uniwersytet Przyrodniczo-Humanistyczny w Siedlcach. W chwili przystąpienia do sporządzenia planu obszar ten nie był objęty obowiązującym planem miejscowym.

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 obszaru pomiędzy ul. Piaskową a ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego kierunki zagospodarowania przestrzennego. Obszar wskazany jest jako teren ekspansji zabudowy z wiodącą funkcją produkcyjno-usługową UP1, z wyodrębnionymi enklawami zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności MU3 w strefie bezpośrednio przy ul. Piaskowej. Sporządzenie planu umożliwi racjonalne i spójne zagospodarowanie terenu, określi przeznaczenie i parametry zabudowy, skoordynuje układ drogowy z istniejącą i planowaną infrastrukturą, stworzy korzystne warunki dla lokalnego rozwoju gospodarczego oraz umożliwi realizację inwestycji na terenach produkcyjno-usługowych.

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. (dalej „Studium"), przeznaczony jest głównie pod zabudowę usługową i produkcyjną (UP1), z wyodrębnionymi enklawami zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności (MU3) w strefie przy ul. Piaskowej. Studium wskazuje obszar jako obszar zamierzonego sporządzenia planu – obszar ekspansji zabudowy.

Dla terenów UP1 Studium określa funkcje produkcyjno-usługowe dopuszczające lokalizację obiektów produkcyjnych, magazynowych, logistycznych, usługowych i biurowych.

Dla terenów MU3 Studium ustala:

– maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

– wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7,

– wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maksymalnie 1,1 (w tym dla kondygnacji nadziemnych maksymalnie 0,6),

– wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 30%.

Ustalenia niniejszego planu miejscowego są zgodne z powyższymi kierunkami Studium. Przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), wyznaczonych w strefie przy ul. Piaskowej, odpowiada kierunkowi MU3 Studium. Maksymalna wysokość zabudowy MN ustalona w planie (10 m / 2 kondygnacje) mieści się w granicach studialnych. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów MN ustalono na poziomie 30%, co spełnia wymagania Studium. Przeznaczenie terenów produkcyjno-usługowych (U-P, U-PP), usługowych (U, UA, U-INS) oraz terenu zieleni urządzonej (ZP) realizuje kierunki UP1 Studium, zapewniając szeroki katalog funkcji produkcyjnych, usługowych i biurowych wraz z niezbędną zielenią towarzyszącą.

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. Na

terenach UP1 dopuszczone są przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te zostały przeniesione do treści niniejszego planu, z dostosowaniem do poszczególnych terenów: na terenach MN i wybranych terenach usługowych (1.2U, 3.1U, 3.2U, 3.1MN) obowiązuje zakaz przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziaływujących; na terenach produkcyjno-usługowych dopuszczono przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem infrastruktury telekomunikacyjnej i OZE.

Teren objęty planem 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. Na obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani objęte ochroną konserwatorską. Teren nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody, jednak obszar planu zlokalizowany jest w odległości ok. 1,0 km od obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Liwca PLB140002 i ok. 1,7 km od specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Ostoja Nadliwiecka PLH140032, co zostanie uwzględnione w toku strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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 23 października 2025 r. (znak: PB.6721.10.4.2025), 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 20 listopada 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski dotyczące zagadnień środowiskowych.

Prezydent Miasta Siedlce, pismem z dnia 30 października 2025 r. (znak: PB.6721.10.5.2025), zwrócił się do właściwych organów o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 8 stycznia 2026 r. (znak: WOOŚ-II.411.46.2025.JDR) ustalił zakres prognozy oddziaływania na środowisko, wskazując na konieczność przedstawienia wpływu realizacji postanowień planu na wszystkie formy ochrony przyrody, w szczególności na pobliskie obszary Natura 2000

(Ostoja Nadliwiecka PLH140032 – ok. 1,7 km, Dolina Liwca PLB140002 – ok. 1,0 km), zachowanie powiązań sieci obszarów chronionych, ochronę ekosystemów oraz chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, a także krajobraz i klimat. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Siedlcach pismem z dnia 5 grudnia 2025 r. (znak: ZNS.7040.22.17.2025) uzgodnił zakres prognozy oddziaływania na środowisko, zobowiązując do dokonania analizy istniejącego stanu środowiska, wskazania potencjalnych zmian po wprowadzeniu planu, określenia przewidywanych znaczących oddziaływań na zdrowie ludzi – zarówno w granicach obszaru, jak i w jego sąsiedztwie – oraz ustalenia lokalizacji i zasięgu terenów przeznaczonych pod realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na podstawie uzgodnionych zakresów zostanie sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego, stanowiąca integralną część dokumentacji SOOŚ na kolejnym etapie procedury planistycznej. Prognoza zostanie poddana uzgodnieniu właściwych organów oraz udostępniona do publicznego wglądu łącznie z projektem planu wyłożonym do publicznego wglądu. Wymagania dotyczące zakresu prognozy, uzgodnione przez oba organy, 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 chroniących sąsiednie obszary Natura 2000.

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 przeznaczenia terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), usługowych (U, UA, U-KO, U-INS), usług lub produkcji (U-P, U-PP), oraz zieleni urządzonej (ZP), które odpowiadają kierunkom Studium i tworzą spójną strukturę funkcjonalno-przestrzenną nowej dzielnicy produkcyjno-usługowej;

b) wyznaczenie układu ulic publicznych klas KDZ, KDL i KDD, zapewniającego wewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru, z racjonalną liczbą skrzyżowań z ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego – ograniczoną do skrzyżowań niezbędnych dla

zachowania jej funkcji drogi zbiorczej stanowiącej fragment wewnętrznej obwodnicy zachodniej Siedlec;

c) wyznaczenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy porządkujących rozmieszczenie obiektów budowlanych względem ulic publicznych;

d) ustalenie zasad kształtowania elewacji budynków, w tym kolorystyki i materiałów, zapewniających harmonijne wpisanie zabudowy w kontekst nowej dzielnicy; nakaz stosowania kolorów pastelowych o niskiej intensywności zabarwienia, zakaz stosowania tynków czarnych i okładzin PCV;

e) wyznaczenie stref zieleni stanowiącej element kształtowania pierzei kwartałów, z obowiązkiem zapewnienia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% i realizacji nasadzeń zieleni wysokiej, średniej i niskiej;

f) wyznaczenie pierze eksponowanych wzdłuż ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego i wybranych ulic lokalnych, z nakazem stosowania szlachetnych materiałów wykończeniowych elewacji i lokalizacji lokali usługowych w parterach, kształtujących aktywną przestrzeń publiczną wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych;

g) wyznaczenie dominant przestrzennych i dominant wysokościowych w reprezentacyjnych lokalizacjach narożnikowych, jako akcentów przestrzennych nowej dzielnicy;

h) ustalenie zakazu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych kubaturowych trwale związanych z gruntem na całym obszarze planu, z wyjątkiem wiat przystankowych.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

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

b) ograniczenie maksymalnej szerokości elewacji budynków usługowych do 60 m i budynków produkcyjnych do 100 m, z nakazem widocznych podziałów architektonicznych elewacji na fragmenty odpowiednio nie większe niż 20 m i 35 m;

c) nakaz stosowania dachów spadzistych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenach MN i U, a dachów płaskich i stropodachów dla zabudowy produkcyjnej i

usługowej na pozostałych terenach; ograniczenie kolorystyki pokrycia dachów spadzistych do odcieni czerwieni, brązów i szarości;

d) wyznaczenie osi widokowych i otwarć widokowych z zakazem lokalizowania w ich obrębie obiektów przesłaniających, tablic reklamowych i roślinności powyżej 1 m, służące zachowaniu widoków na kluczowe elementy przestrzeni.

3) Wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez:

a) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, przy czym dopuszczono wycinki drzew i krzewów kolidujących z zabudową;

b) ustalenie rejonu lokalizacji rzędów drzew dla terenów komunikacji będących ogólnie dostępną przestrzenią publiczną miasta;

c) ustalenie minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów, dostosowanych do ich przeznaczenia: od 10–15% dla terenów produkcyjnych do 30% dla terenów mieszkaniowych i 60% dla stref zieleni kształtującej pierzeje kwartałów;

d) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej z zakazem budowy nowych zbiorników bezodpływowych; nakaz skanalizowania obszaru w systemie rozdzielczym z możliwością retencji wód opadowych i realizacji błękitno-zielonej infrastruktury;

e) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów jezdni, parkingów i terenów narażonych na zanieczyszczenie przed ich wprowadzeniem do środowiska;

f) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej na całym obszarze planu;

g) w zakresie ochrony akustycznej: nakaz traktowania terenów MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów 3.1U, 3.2U, 1.2U jako terenów mieszkaniowo-usługowych, a terenów U, z wyjątkiem 1.1U i 1.3U, 3.1U, 3.2U, 1.2U jako terenów zamieszkania zbiorowego; nakaz stosowania na terenach przy ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi; zakaz lokalizowania ekranów akustycznych;

h) uwzględnienie informacji o położeniu obszaru planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 223 „Zbiornik międzymorenowy rzeki górny Liwiec" oraz w pobliżu obszarów Natura 2000 Dolina Liwca i Ostoja Nadliwiecka;

i) zakaz lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych na całym obszarze planu, z wyjątkiem wyznaczonego terenu usług lub stacji paliw płynnych 5.1U-INS;

j) zakaz lokalizowania nowej zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej, chroniący wrażliwe grupy użytkowników przed ewentualnymi uciążliwościami ze strony działalności produkcyjnej.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Na obszarze planu nie stwierdzono obiektów wpisanych do rejestru zabytków ani objętych ochroną w planie. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wniósł o wyczerpujące ujęcie problematyki dziedzictwa kulturowego w treści planu; po przeprowadzonej weryfikacji obszaru ustalono, że nie ma obiektów wymagających strefowej ochrony konserwatorskiej. Stosownych ustaleń nie określa się jako niedotyczących obszaru objętego planem.

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

a) uwzględnienie wniosku Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Siedlcach poprzez zakaz lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko poważnych awarii przemysłowych;

b) ustalenie zasad dostosowania miejsc i terenów publicznie dostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych i starszych: obniżenie krawężników przy przejściach pieszych, nawierzchnie antypoślizgowe i pasy fakturowe dla osób z dysfunkcją wzroku, lokalizowanie infrastruktury drogowej zapewniającej przejazd dla wózka inwalidzkiego;

c) nakaz wyznaczenia i czytelnego oznakowania miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych przy drogach publicznych i obiektach użyteczności publicznej, z krawężnikami opuszczonymi (wtopionymi);

d) zakaz lokalizowania nowej zabudowy dla stałego lub czasowego pobytu dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej;

e) dopuszczenie lokalizowania budowli ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez:

Wyznaczenie szerokich kategorii przeznaczeń na terenach produkcyjno-usługowych (U-P, U-PP) – umożliwiające lokalizację zarówno dużych zakładów produkcyjnych, obiektów logistycznych i magazynowych, jak i mniejszych podmiotów usługowych i biurowych – zapewnia elastyczność inwestycyjną i długoterminową atrakcyjność terenu dla różnorodnych branż. Obszar posiada wyjątkowy potencjał lokalizacyjny: bezpośrednie sąsiedztwo Północnego Okręgu Przemysłowego Siedlec, bliskość Uniwersytetu Przyrodniczo-Humanistycznego oraz perspektywę reaktywacji regionalnej linii kolejowej nr 55 Siedlce–Sokołów Podlaski w ramach rządowego Programu Kolej+. Plan ustala stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 30% dla terenów inwestycyjnych, zabezpieczając interesy budżetu gminy w związku ze wzrostem wartości nieruchomości.

7) Prawo własności uwzględniono poprzez:

Uwzględnienie wniosków właścicieli nieruchomości złożonych w toku procedury planistycznej. Wniosek Marcina Wojewódzkiego dotyczący działek nr geod. 122/1 i 124 obr. 13 (posiadającego Decyzję o warunkach zabudowy na budynek biurowo-magazynowy) uwzględniono przez wyznaczenie dla tych działek przeznaczenia usługowego z dopuszczeniem budynków magazynowych uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu. Wnioski właścicieli działek mieszkaniowych przy ul. Piaskowej o wyznaczenie terenów MN lub MN/U – w szczególności wnioski Huberta Kulińskiego, Kai Prokopowicz i Michała Igańskiego, posiadających wydane decyzje o warunkach zabudowy na zabudowę jednorodzinną – uwzględniono przez wyznaczenie terenu MN w strefie przy ul. Piaskowej, zgodnie z faktycznym charakterem istniejącej zabudowy w granicach dopuszczonych przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Mazowiecki Ośrodek pismem z dnia 13 listopada 2025 r. (nr 5986/2025) poinformowało, że planowany obszar nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi ani urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej i nie wniosło zastrzeżeń do planu. Ponadto dopuszczono lokalizowanie budowli ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9) Potrzeby interesu publicznego zapewniono poprzez:

a) wyznaczenie terenów komunikacji drogowej publicznej (KDZ, KDL, KDD) jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tworzących spójny układ komunikacyjny obszaru, zapewniający dostępność drogową do wszystkich terenów inwestycyjnych i umożliwiający obsługę komunikacją autobusową;

b) wyznaczenie terenu zieleni urządzonej 3.1ZP jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zapewniającego publicznie dostępną przestrzeń wypoczynkową w strukturze nowej jednostki urbanistycznej;

c) wyznaczenie sieci ciągów pieszych o minimalnej szerokości 5 m (nawierzchnia utwardzona co najmniej 3 m) przebiegających przez tereny prywatne o funkcji usługowej, zapewniających piesze powiązania wewnętrzne terenów podzielonych na znacznej wielkości kwartały inwestycyjne.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez:

Ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej (przewód bazowy min. śr. 160 mm w ul. Piaskowej, sieć rozdzielcza min. śr. 100 mm w drogach KDZ i KDL), odprowadzania ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym (kanał bazowy DN800 w gr. obszaru planu i kanał w ul. Piaskowej), zagospodarowania wód opadowych w systemie rozdzielczym z podczyszczaniem wód z parkingów i jezdni, z dopuszczeniem błękitno-zielonej infrastruktury i zbiorników retencyjnych, zaopatrzenia w ciepło z sieci gazowej z dopuszczeniem sieci ciepłowniczej i OZE (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), zaopatrzenia w energię elektryczną z miejskiej sieci kablowej SN/nN – z zakazem nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i dopuszczeniem skablowania linii istniejących, z zachowaniem pasów technologicznych linii WN 110 kV, zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia (powiązanie z ul. Piaskową) oraz obsługi telekomunikacyjnej wyłącznie z sieci kablowych. Ustalenia uwzględniają wytyczne PGE Dystrybucja S.A. (pismo z dnia 12 listopada 2025 r., znak: GI/IPR/IPS/ŻW/1277649/2025).

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem:

Prezydent Miasta Siedlce ogłoszeniem z dnia 23 października 2025 r. (znak: PB.6721.10.3.2025) zawiadomił o podjęciu przez Radę Miasta Siedlce uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do projektu

planu w terminie do dnia 20 listopada 2025 r. Jednocześnie obwieszczeniem z dnia 23 października 2025 r. (znak: PB.6721.10.4.2025) poinformowano o możliwości udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski od osób prywatnych (m.in. właścicieli działek przy ul. Piaskowej i ul. Rozdroże), jak również stanowiska instytucji uzgadniających i opiniujących projekt planu, w tym Zarządu Województwa Mazowieckiego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Polskich Sieci Elektroenergetycznych, PGE Dystrybucji, GAZ-SYSTEM, Komendanta Miejskiego PSP, Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Wydziału Dróg Urzędu Miasta Siedlce i Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji. 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), 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 wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy przewodów nie mniejszej niż 100 mm w sieci rozdzielczej, z dopuszczeniem zachowania istniejących ujęć wód podziemnych wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa 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 i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska. Uwzględniono wniosek Komendanta Miejskiego

Państwowej Straży Pożarnej w Siedlcach (pismo z dnia 6 listopada 2025 r., znak: MZ.5263.63.2025.1) poprzez stosowne ograniczenia lokalizacyjne w §6 projektu planu, w zakresie dopuszczalnych ustaleń planu miejscowego.

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 w 2025 r. wyznaczyło nowe kierunki zagospodarowania dla tego obszaru, a obszar pomiędzy ul. Piaskową a ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego po raz pierwszy uzyska plan miejscowy, co jest niezbędne dla prawidłowego przeniesienia tych kierunków na poziom operacyjny.

Obszar planu, o powierzchni ok. 55 ha, stanowi jeden z ostatnich znacznych niezagospodarowanych terenów w granicach administracyjnych Siedlec. Jego położenie przy zachodnim ciągu komunikacyjnym miasta (ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego), sąsiedztwo istniejącego Północnego Okręgu Przemysłowego, bliskość Uniwersytetu Przyrodniczo-Humanistycznego w Siedlcach oraz perspektywiczne sąsiedztwo z reaktywowaną linią kolejową nr 55 czynią go obszarem o szczególnym potencjale dla zrównoważonego rozwoju gospodarczo-usługowego. Objęcie tego terenu planem miejscowym w możliwie krótkim czasie jest uzasadnione potrzebą racjonalnego zagospodarowania przed ewentualnymi spontanicznymi przekształceniami opartymi na decyzjach 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), 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 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 budowę układu drogowego klasy KDL i KDD, sieci wodociągowej i

kanalizacyjnej w pasach nowych dróg publicznych, oświetlenia ulicznego oraz terenu zieleni urządzonej 3.1ZP – powinny być przewidziane w obowiązującej Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Siedlce, a także w kolejnych uchwałach budżetowych Rady Miasta Siedlce.

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 ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%. 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 pomiędzy ul. Piaskową a ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego 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 produkcyjno-usługowe dla ok. 55-hektarowego obszaru, zapewniając szeroką elastyczność inwestycyjną i długoterminowy potencjał dla tworzenia nowoczesnej dzielnicy produkcyjno-usługowej. Jednocześnie chroni interesy mieszkańców zamieszkałych przy ul. Piaskowej poprzez wyznaczenie terenów MN, zgodnie z istniejącą strukturą zabudowy i wydanymi decyzjami administracyjnymi (w zakresie dopuszczonym przez Studium). Ustalenia planu są zgodne z kierunkami Studium, uwzględniają wnioski właścicieli nieruchomości oraz wytyczne właściwych organów. Plan może zostać przedstawiony do dalszego etapu procedowania zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.