Uzasadnienie do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru w rejonie ulic: Piaski Starowiejskie i Miodowej

na podstawie art. 15 ust. 1
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Piaski Starowiejskie i Miodowej w Siedlcach jest sporządzany na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 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 2024r. poz. 1824, z 2025r. poz. 527, 1543 i 1668 oraz z 2026 r. poz. 781), w związku z Uchwałą Nr XIX/191/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Piaski Starowiejskie i Miodowej.

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar zlokalizowany w północno-wschodniej części miasta, położony na wschód od ulicy Piaski Starowiejskie, pomiędzy ul. Piaski Starowiejskie a projektowaną drogą zbiorczą. Zasięg sporządzanego planu objął łącznie powierzchnię około 2,5 ha. Obszar sąsiaduje z terenami usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a od wschodniej z terenami otwartymi, niezabudowanymi, porolnymi. Wraz z projektem uchwały opracowano prognozę oddziaływania na środowisko do projektu planu.

Zgodnie z uzasadnieniem do Uchwały ws. przystąpienia do sporządzenia ww. planu miejscowego, prace planistyczne zostały podjęte w celu określenia nowego przebiegu drogi zbiorczej i zmiany przeznaczenia terenów dotychczasowo wyznaczonych pod drogę zbiorczą 3KDZ. Z uwagi na nowelizację przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 24 września 2023 roku i wprowadziła szereg zmian w systemie planowania przestrzennego w Polsce, konieczne jest uchwalenie odrębnego planu dla tego terenu. Będzie on stanowił uzupełnienie dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Piaski Starowiejskie i Św. Faustyny Kowalskiej w Siedlcach i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru od ulicy Miodowej do ulicy Żaboklickiej w Siedlcach będącego w trakcie opracowania. Przedmiotowa uchwała umożliwi sporządzenie aktu prawa miejscowego, którego ustalenia będą odpowiedzią na zachodzącą potrzebę zmiany przebiegu układu komunikacyjnego tej części miasta.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe

Teren położony jest na obrzeżach miasta Siedlce, w odległości około 300 m od północno-wschodniej granicy administracyjnej. Od wschodu graniczy z terenami niezabudowanymi, porolnymi, od strony południowej i zachodniej z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z pojedynczymi usługami,

natomiast od północy z pasem o szerokości około 140 m terenu niezbudowanego, który oddziela istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną od terenu planu.

Obszar projektu planu miejscowego jest częściowo objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Piaski Starowiejskie i Św. Faustyny Kowalskiej w Siedlcach, przyjętym Uchwałą Nr XVII/199/2016 Rady Miasta Siedlce z dnia 26 lutego 2016 r. Tereny objęte obowiązującym planem miejscowym, których dotyczy projekt planu, to przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi MN/U, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz dróg publicznych, w tym przede wszystkim projektowanej drogi klasy zbiorczej KDZ.

Prace nad sporządzaniem planu rozpoczęto, kiedy obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce, które uchwalone zostało Uchwałą Nr XXXIX/620/2005 Rady Miasta Siedlce z dnia 24 listopada 2005 r. i zmieniane kolejno czterema uchwałami. Zgodnie z jego kierunkami tereny objęte planem miejscowym stanowią tereny mieszkaniowo-usługowe. Planowany był wówczas inny przebieg drogi głównej (obwodnicy północnej) KDG (w studium oznaczony jako KG(25) oraz powiązanej z nią drogi zbiorczej KDZ.
Od dnia 31 marca 2025 r. obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce uchwalone Uchwałą nr XV/146/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 marca 2025 r., zmienione uchwałą nr XXIX/299/2026 z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Siedlce oraz Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego nr WP-I.4131.149.2026 z dnia 18 czerwca 2026 r. Obszar planu położony jest w strefie zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej intensywności (MU3), w której wskazano funkcję mieszkaniową jednorodzinną oraz funkcje usługowe (w tym z zakresu biur i administracji, handlu detalicznego, gastronomii, sportu, oświaty, zdrowia i inne). Należy także dążyć do koncentrowania zabudowy usługowej w rejonach głównych ulic i skrzyżowań. Wzdłuż wschodniej granicy planu wskazano element systemu komunikacji i infrastruktury – drogę zbiorczą w nowym przebiegu. W pobliżu północnej granicy planu, Studium wskazuje na przebieg drogi głównej. Północno-wschodni fragment planu to obszar wspomagający trzon systemu przyrodniczego miasta – teren o powierzchni biologicznie czynnej min. 60%.
W granicach sporządzanego planu, studium nie wskazuje lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przedmiotowy teren nie jest położony w obszarze chronionym. Nie zawiera także ustaleń zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W kontekście powyższych warunków, głównym zadaniem sporządzanego projektu planu miejscowego w zakresie wymagań kształtowania ładu przestrzennego stało się określenie nowego przebiegu drogi zbiorczej i zmiany przeznaczenia terenów dotychczasowo wyznaczonych pod drogę zbiorczą 3KDZ oraz określenie właściwych parametrów dla nowej zabudowy na terenach jeszcze niezabudowanych, tak aby zachować jednorodność i spójność w przeznaczeniu terenów, a także utrzymać standard zagospodarowania tej części miasta. Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru planu miejscowego są zdefiniowane przez istniejącą zabudowę. Projekt planu zakłada ich utrzymanie poprzez wskazanie spójnych zasad zagospodarowania i ustalenia linii zabudowy, odpowiednich parametrów dla nowej zabudowy (w szczególności wysokości i intensywności zabudowy, a także zasad kształtowania i pokrycia dachów, kolorystki i materiałów elewacji oraz udział powierzchni biologicznie czynnej). Wprowadzono także zasady i warunki dotyczące zaspokojenia potrzeb parkingowych. W projekcie planu miejscowego zostały wyznaczone następujące tereny:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U;
- teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;

- teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

Powyższe ustalenia projektu planu nie naruszają zatem kierunków polityki przestrzennej i parametrów zagospodarowania przestrzennego określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce.

2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Projekt planu realizuje zasady zrównoważonego rozwoju poprzez wyznaczenie dróg publicznych, stref przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz mieszkaniowo-usługową, określając minimalne wymagania dla powierzchni zieleni urządzonej, gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi oraz ustanawiając wykorzystanie indywidualnych niskoemisyjnych i zeroemisyjnych źródeł ciepła. Plan zapobiega przekształceniom powierzchni ziemi, nie ingeruje w komfort życia sąsiednich mieszkańców, spajając zabudowaną zachodnią część dzielnicy (osiedla) miasta w sposób harmonijnie nawiązujący do otoczenia poprzez realizację zabudowy jednorodzinnej o maksymalnej wysokości do 10 m (MN) lub 12 m (MN-U), to jest do 2-3 kondygnacji nadziemnych.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu, a także dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Obszar objęty planem nie znajduje się w obrębie żadnego obszaru ochrony przyrody ani nie występują na nim obiektowe formy ochrony.
W najbliższej odległości znajduje się Rezerwat Przyrody Stawy Siedlecki (około 1,1 km) oraz Obszar Natura 2000 Ostoja Nadliwiecka PLH140032 (około 850 m), jednak planowane zagospodarowanie omawianego terenu nie wpłynie negatywnie na obszary chronione. Obszar planu nie jest położony w granicach Siedlecko – Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym Województwa Mazowieckiego.

W obszarze ustaleń planu nie znajdują się tereny wód, w tym brak jest rowów melioracyjnych i innych cieków wodnych, brak jest złóż kopalin oraz gruntów rolnych i leśnych podlegających ochronie. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024 poz. 82), przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych nie stosuje się do gruntów położonych w granicach administracyjnych miast.

W zakresie zmniejszania podatności obszaru planu na zmiany klimatu, zastosowano rozwiązania sprzyjające ochronie środowiska na zmiany klimatu, w tym na komfort życia mieszkańców miasta i odporność infrastruktury technicznej oraz zieleni miejskiej na te zmiany. W projekcie planu miejscowego zostały wprowadzone ustalenia dotyczące: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ograniczeń i zakazów związanych z ochroną zasobów wód podziemnych, ochrony przed hałasem, ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami, zakazu lokalizacji zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Na obszarze nie znajdują się żadne obiekty zabytkowe, obiekty dziedzictwa kulturowego, czy dobra kultury współczesnej.

W projekcie planu miejscowego ustalono również zasady dostosowania terenów publicznie dostępnych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami poprzez nakaz realizacji odpowiednich rozwiązań technicznych. W odniesieniu do zabezpieczenia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w projektowanych budynkach i ich otoczeniu, obowiązują przepisy prawa budowlanego, nakazujące stosowne działania w tym zakresie.

4. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni opracowywanego projektu planu miejscowego częściowo wynikają z zakresu ustaleń obowiązującego planu i koncentrują się przede wszystkim na stworzeniu przestrzeni o charakterze zabudowy przedmieścia – wolnostojących lub bliźniaczych form zabudowy jednorodzinnej. Ustalenia sporządzanego projektu planu przewidują między innymi korektę (zmianę) realizacji terenów komunikacji, zwłaszcza szerokiego (20m) pasa drogi zbiorczej na kierunku północ – południe. W związku z powyższym, uchwalenie planu może spowodować wzrost atrakcyjności terenów i wpłynąć na obrót nieruchomościami. Dla prawidłowej ekonomiki przestrzeni istotna jest poprawa warunków zagospodarowania obszaru w ciągu najbliższych lat od uchwalenia planu oraz efektywniejsze wykorzystanie infrastruktury miejskiej.

5. Prawo własności

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego pod zabudowę przeznaczone zostały zarówno grunty prywatne, jak i będące własnością Miasta. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, a także projektowanej drogi KDZ, wyznaczono na gruntach w będących własnością prywatną. Grunty w pełni stanowiące własność Miasta obejmują tereny wyznaczone pod drogę publiczną dojazdową KDD ul. Piaski Starowiejskie. Niektóre grunty prywatne będą wymagały wykupu przez Miasto w celu realizacji zaplanowanej siatki ulic i infrastruktury towarzyszącej.

6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem brak jest działek i obiektów z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa. Brak jest także terenów zamkniętych. Jedynymi elementami mogącymi mieć wpływ (choć bardzo niewielki) na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w sytuacjach zagrożenia są wprowadzone ograniczenia w sposobie użytkowania i zagospodarowania działek położonych pod drogami publicznymi (istniejącymi i projektowanymi do realizacji) poprzez dostosowanie ich parametrów, a także sieci i urządzeń technicznych położonych w pasach drogowych.

7. Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze objętym projektem planu terenami publicznie dostępnymi są: teren drogi głównej (KDG), teren drogi zbiorczej (KDZ) oraz tereny dróg dojazdowych (KDD). Wszystkie tereny wyznaczono liniami rozgraniczającymi. W treści projektu uchwały ustala się, że linie rozgraniczające terenów KDG, KDZ, KDD, stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zlokalizowanej na działkach prywatnych, zabezpieczono jej lokalizację poprzez stosowne wyznaczenie linii zabudowy i zapisy w treści projektu uchwały. Projekt planu

miejscowego pozytywnie wpływa na potrzeby interesu publicznego poprzez optymalizację wykorzystania terenu oraz przyległej infrastruktury drogowej i technicznej.

8. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, oraz zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

W planie miejscowym zapewniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, rezerwując na ich rozbudowę tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych. Ponadto ustalono zakaz lokalizowania wolnostojących masztów i wież antenowych oraz obowiązek wkomponowania urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w otoczenie poprzez dostosowanie ich do architektury i skali obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane.
W zakresie zaopatrzenia w wodę ustalono zaopatrzenie całego obszaru planu z miejskiej sieci wodociągowej. Istniejąca i docelowo rozbudowana w przyszłości sieć wodociągowa zapewni odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności. Ustalono także zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych.

9. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Przebieg procedury sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Piaski Starowiejskie i Miodowej, określa art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustawa 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.
Realizowanie procedury planistycznej rozpoczęto od podjęcia przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu, informując o tym między innymi w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Siedlce oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – na stronie internetowej urzędu (www.siedlce.pl, w zakładce planowanie przestrzenne). Następnie ogłoszono i zawiadomiono o zbieraniu wniosków, a także wystąpiono do instytucji z wnioskiem o opinie i uzgodnienia projektu planu. Kolejnym krokiem zapewniającym udział w pracach nad projektem planu będzie przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz zbierania i rozpatrzenia złożonych uwag. Ogłoszenia o prowadzonej procedurze planu w zakresie wyłożenia do publicznego wglądu, w sposób określony w art. 8h ustawy, zostały opublikowane w ..... dnia ....., a także na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej www.siedlce.pl. Wyłożenie odbyło się w dniach od ..... do ..... W jego wyniku wpłynęło ..... uwag.

10. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych w art. 17 ustawy etapów procedury, w tym poprzez publikowanie projektu planu z dołączonymi załącznikami, a także innych elementów procedury planistycznej w formie publikacji ogłoszeń, zawiadomień i prezentacji materiałów ustawowo wymaganych. O przejrzystości i jawności świadczą także konsultacje społeczne projektu planu. Mieszkańcy mają także dostęp do sporządzonej do projektu planu, w związku z prowadzoną procedurą, prognozy oddziaływania na środowisko.

11. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Projekt planu nie dopuszcza lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii. W najbliższym sąsiedztwie nie występują tego typu zakłady. Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, eliminując działania wywołujące negatywne skutki dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

12. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Projekt planu obejmuje teren położony w granicach administracyjnych miasta, na terenach w części już zabudowanych, na których nie występują potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024 poz. 82), przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych nie stosuje się do gruntów położonych w granicach administracyjnych miast.

13. Waga interesu publicznego i interesów prywatnych w związku z ustalaniem przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu

Projekt przedmiotowego planu miejscowego utrzymuje równowagę pomiędzy interesem publicznym (wyznaczenie terenu pod przebieg dróg publicznych na gruntach należących zarówno do Miasta, jak i właścicieli prywatnych), a interesem prywatnym (umożliwienie realizacji zabudowy na gruntach należących do osób fizycznych). Prezydent Miasta ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag, rozpatrując je na poszczególnych etapach opracowywania projektu planu. Wymaganie zachowania ładu przestrzennego nie naruszało zarówno interesu prywatnego, jak i publicznego.

14. Sytuowanie nowej zabudowy, poprzez uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni

Dopuszczając sytuowanie nowej zabudowy, organ uwzględnił wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory przyrodnicze i ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, wykorzystując istniejący układ dróg publicznych umożliwiających łatwy dostęp do poszczególnych elementów układu,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu a także uzupełnienie istniejącego układu przestrzennego,
- zapewnienie rozwiązań przestrzennych w oparciu o istniejące drogi publiczne i ciągi piesze oraz system ścieżek rowerowych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- wykorzystanie istniejącego wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne,
- uzupełnianie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, poprzez uzupełnienie zabudową działek jeszcze niezabudowanych i wykorzystanie w ten sposób istniejącej struktury technicznej,
- wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Użytkownicy nowej zabudowy, zlokalizowanej na obszarze miejskiej struktury zabudowy mają zapewniony dostęp do publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu w Siedlcach, w tym obejmujących ulice położone w obszarze planu oraz w najbliższym otoczeniu, którymi porusza się komunikacja miejska. Odległości od przystanków nie przekraczają 600 m.
Układ przestrzenny ulic publicznych zlokalizowanych w obszarze planu zapewnia prawidłowe warunki przemieszczania się pieszych i rowerzystów pomiędzy najważniejszymi elementami struktury przestrzennej osiedla i najbliższej okolicy.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce oraz obowiązujących planów miejscowych została przeprowadzona przez Prezydenta miasta Siedlce w formie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Siedlce, przyjętej Uchwałą Nr XLI/587/2022 Rady Miasta Siedlce z dnia 22 grudnia 2022 r.
Ze względu na fakt, że projekt planu procedowany jest w związku z Uchwałą Nr XIX/191/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 sierpnia 2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Piaski Starowiejskie i Miodowej, a więc podjętą po dacie sporządzenia obecnie obowiązującej uchwały o aktualności studium i planów miejscowych, należy stwierdzić zgodność projektu planu z wynikami analizy wykonanej przez Prezydenta miasta Siedlce w sprawie aktualności Studium (z 2005 r.) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Siedlce. Zakres zmian wprowadzonych na przedmiotowym obszarze jest zgodny z kierunkiem działania wyznaczonym w analizie i nie powoduje powstania konfliktu w zakresie zagospodarowania przestrzennego miasta, które zostało ujęte w przedmiotowej analizie. Brak również naruszenia wskazań i zaleceń zawartych w analizie dla tego kwartału.

Projekt planu miejscowego uwzględnia projektowanie uniwersalne, ustalając zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych oraz wprowadzając nakaz dostosowania terenów publicznie dostępnych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Procedura przedmiotowego planu miejscowego sporządzana jest na nowych warunkach, wprowadzonych we wrześniu 2023 r. nie wymagających opracowania prognozy skutków finansowych. Brak zatem ogólnego oszacowania kosztów realizacji inwestycji celu publicznego wskazanych w projekcie planu, należących do zadań własnych Miasta Siedlce, a także oszacowania spodziewanych dochodów i kosztów wynikających z zapisów planu. Warto jednak wziąć pod uwagę, że przedmiotowy plan jest odpowiedzią na zmiany wprowadzone w uchwalonym w 2025 r. nowym Studium, które wprowadziło zmianę przebiegu podstawowego układu drogowego (przebieg KDG i KDZ). Koszty uchwalenia planu, w związku z tym działaniem, nie mogą zatem obciążać bezpośrednio tylko tego planu, który jest wyrazem szerszej polityki Miasta.
Granice przedmiotowego planu obejmują działki ewidencyjne, które w większości stanowią własność prywatną. Realizacja ustaleń planu pociąga za sobą wysokie koszty związane przede wszystkim z budową infrastruktury drogowej wraz z chodnikami i ścieżkami rowerowymi czy oświetleniem. Budowa infrastruktury będzie w przyszłości postępować sukcesywnie i obciążać z roku na rok odpowiednio do jej realizacji budżet miasta. Miasto musi wykupić nieruchomości przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego, czyli tereny pod planowane nowe drogi publiczne, w tym przede wszystkim KDG i KDZ. Wykupując grunty prywatne, Miasto będzie zobowiązane wypłacić właścicielom odszkodowanie. Miasto

osiągnie dochody z tytułu opłat planistycznych, opłaty adiacenckiej, sprzedaży nieruchomości, jak również dochód z podatku od nieruchomości.

IV. Podsumowanie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Piaski Starowiejskie i Miodowej, spełnia wymogi obowiązujących przepisów prawa, w tym zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Siedlce uchwalonym w marcu 2025 r. i zmienionym w 2026 r.
Przeprowadzona procedura planistyczna daje pewność jawności społecznej i dochowania zgodności z przepisami odrębnymi. Tak przygotowany, a następnie uchwalony dokument będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji administracyjnych.