

Projekt

Inicjatywa uchwałodawcza Prezydenta Miasta

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SIEDLCE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulicy Generała Franciszka Kleeberga**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 r. 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, ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668 oraz z 2026 r. poz. 781), oraz w związku z uchwałą Nr XX/205/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 września 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Generała Franciszka Kleeberga, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce uchwalonego uchwałą Nr XV/146/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce (z późn. zm.¹⁾) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Generała Franciszka Kleeberga, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar działki ewidencyjnej nr 16/3 (obręb 185), rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z ustawą o finansach publicznych.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na części graficznej planu miejscowego sporządzonej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralne części niniejszej uchwały stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego sporządzona w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

4. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

¹⁾ Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce została wprowadzona uchwałą Nr XXIX/299/2026 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce.

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. W planie nie określa się jako niedotyczących obszaru objętego planem:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją obiektu budowlanego, o nachyleniu połąci dachowej nie przekraczającym 10 stopni;
- 2) **maksymalnej szerokości elewacji budynku** – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar poziomy elewacji frontowej budynku wyrażony w metrach, mierzony między skrajnymi narożnikami budynku;
- 3) **maksymalnej liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej ulicy publicznej, linii rozgraniczającej innego terenu, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami budynków, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na części graficznej planu miejscowego;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenu pod funkcje (klasy) obiektu, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest jedyny lub przeważający na działce budowlanej;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo- cyfrowym;

- 8) **uchwale** – należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Generała Franciszka Kleeberga;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane w budynki o innym przeznaczeniu, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych;
- 10) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa;
- 11) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.).

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w ust.1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na części graficznej planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowo - cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenu;
- 5) wymiarowanie linii podane w metrach.

2. Oznaczenia na części graficznej planu miejscowego nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenu

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla fragmentu obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielonego na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren usług zdrowia i pomocy społecznej oznaczony symbolem **UZ**.

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu

§ 5. 1. Obszar planu w całości leży poza terenami zabudowy śródmiejskiej.

2. Określa się zasady usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do terenów publicznie dostępnych i granic przyległych działek budowlanych poprzez wyznaczenie na części graficznej planu miejscowego **nieprzekraczalnych linii zabudowy**:

- 1) ustala się nakaz lokalizowania nowych budynków, budynków rozbudowywanych i nadbudowywanych oraz innych budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 2 i 3;
- 2) budynki z podcieniami w parterach ustala się lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia znajdowała się od wewnętrznej strony nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) ustala się, że linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) podziemnych części budynków, które nie wystają ponad poziom terenu więcej niż 0,5 m,
 - b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu, w tym garaży podziemnych, przejść podziemnych,
 - c) ramp, pochylni, schodów, podjazdów do budynków lub do kondygnacji podziemnych, lokalizowanych w granicach działki budowlanej.

3. Ustala się zasadę lokalizowania **głównych wejść** do projektowanych budynków usługowych od strony ulicy Generała Franciszka Kleeberga (poza granicą obszaru objętego planem).

4. Ustala się zasady kształtowania **materiałów i kolorystyki elewacji budynków**:

- 1) nakazuje się stosować materiał elewacyjny w kolorach pastelowych o niskiej intensywności zabarwienia oraz białym, przy czym ustalenie nie dotyczy okładzin kamiennych, w tym konglomeratów kamiennych oraz okładzin klinkierowych, drewnianych, płyt elewacyjnych HPL współgrających z kolorem tynków lub drewnopodobnych;
- 2) zakazuje się stosowania tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych w stopniu wyższym niż 30% powierzchni danej elewacji;
- 3) zakazuje się stosowania okładziny PCV;
- 4) zakazuje się stosowania przeszkleń elewacji w stopniu wyższym niż 80% całej powierzchni danej elewacji, z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) zakazuje się stosowania przeszkleń refleksyjnych, dających lustrzane odbicie otoczenia na powierzchni większej niż 15% całej powierzchni danej elewacji.

5. Dopuszcza się lokalizowanie garaży wolnostojących otwartych wyłącznie w głębi działki, co najmniej 30 m od linii zabudowy od ulicy Generała Franciszka Kleeberga, wyznaczonej w planie.

6. Dopuszcza się lokalizowanie budowli ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Dla terenów działek budowlanych ustala się:

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, przy czym dopuszcza się możliwość wycinki drzew i krzewów kolidujących z zabudową;
- 2) nakaz stosowania urządzeń grzewczych, zgodnie z § 12 ust. 5;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (norm określonych w przepisach prawa) poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane, w szczególności zakazuje się lokalizowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych.

2. Nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych jak dla terenów domów opieki społecznej.

3. Na obszarze planu ustala się:

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

4. Na obszarze planu nie występują drzewa objęte prawną formą ochrony przyrody.

5. Obszar planu znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 223 „Zbiornik międzymorenowy rzeki górny Liwiec”.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. Na obszarze planu nie występują obiekty podlegające ochronie w planie.

Rozdział 6.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 8. 1. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu:

- 1) ustala się **maksymalną wysokość zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) ustala się **maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 3) ustala się **maksymalną intensywność zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 4) ustala się **maksymalny udział powierzchni zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 5) ustala się **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 6) ustala się **maksymalną szerokość elewacji** budynków:
 - a) dla budynków usług zdrowia i pomocy społecznej – nie więcej niż 50 m,
 - b) dla budynków usługowych niewymienionych w lit. a – nie więcej niż 35 m;
 - 7) ustala się **minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**:
 - a) dla zabudowy usług zdrowia i pomocy społecznej – 1200 m²,
 - b) pod obiekty infrastruktury technicznej – 10 m²;
 - 8) ustala się **maksymalną wysokość garaży wolnostojących otwartych** – nie więcej niż 2 m.
2. Ustala się zasady **kształtowania i pokrycia dachów**:
- 1) ustala się nakaz stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 30 stopni albo dachów płaskich i stropodachów;
 - 2) ustala się ograniczenie kolorystyki pokrycia dachów spadzistych do odcieni czerwieni, brązów i szarości.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych w obszarze planu:

- 1) ustala się minimalne powierzchnie wydzielonych w wyniku scalania i podziału działek:
 - a) dla zabudowy usług zdrowia i pomocy społecznej – 1200 m²,
 - b) pod obiekty infrastruktury technicznej – 10 m²;
- 2) ustala się minimalne szerokości frontów działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału:
 - a) dla zabudowy usług zdrowia i pomocy społecznej - nie mniej niż 40 m,
 - b) pod obiekty infrastruktury technicznej – nie mniej niż 2 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi wynoszący 90 stopni, z dopuszczalnym odchyleniem o 10 stopni.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji, w tym minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji

§ 10. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji na obszarze planu:

- 1) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz dojazdów na terenie 1UZ, nieoznaczonych na części graficznej planu miejscowego, o minimalnej szerokości 6 m;
- 2) ustala się zasady lokalizowania miejsc do parkowania, zgodnie z § 11.

2. W zakresie kształtowania komunikacji kołowej na terenie objętym planem:

- 1) ustala się wjazd na teren 1UZ od terenu komunikacji drogowej publicznej lokalnej - ulicy Generała Franciszka Kleeberga (poza granicą obszaru objętego planem);

2) ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi poprzez ulicę Generała Franciszka Kleeberga (poza granicą obszaru objętego planem).

3. W zakresie likwidowania barier transportowych oraz dostępności obiektów dla osób ze szczególnymi potrzebami ustala się obowiązek wyznaczenia i czytelnego oznakowania miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych, a przy miejscach postojowych dla osób niepełnosprawnych ustala się stosowanie krawężników opuszczonych (wtopionych) tak, aby umożliwić wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku.

§ 11. 1. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

- 1) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się lokalizację miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 2 i 3;
- 2) dla nowej zabudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynku oraz zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych, w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 2 dla realizowanej zabudowy oraz dla części budynku podlegającej zmianie sposobu użytkowania, w ramach działki budowlanej;
- 3) ustala się realizację miejsc postojowych w formie parkingów terenowych lub garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, w tym: w formie garaży podziemnych, lub garaży wolnostojących otwartych maksymalnie dwupoziomowych o zagłębieniu najniższego poziomu nie większym niż 1,5 m poniżej poziomu terenu bezpośrednio przylegającego do ściany zewnętrznej garażu oraz o najwyższym poziomie parkowania (będącym zarazem stropem budowli) nie większym niż 2 m powyżej poziomu terenu bezpośrednio przylegającego do ściany zewnętrznej garażu;
- 4) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów w strefach zamieszkania i strefach ruchu ustala się wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg wskaźników wyznaczonych w przepisach prawa.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe (dla samochodów) realizowane dla nowej zabudowy, rozbudowywanej lub nadbudowywanej części budynku oraz zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części:

- 1) budynki zamieszkania zbiorowego – 1 m.p. / 20 miejsc noclegowych;
- 2) biura i urzędy – 2 m.p. / 100m² p.uż.;
- 3) usługi – 2 m.p. / 100m² p.uż., nie mniej niż 1 m.p. na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m²;
- 4) usługi zdrowia i pomocy społecznej – nie mniej niż 1 m.p. na 100 m² p.uż. budynków lub pomieszczeń.

3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów:

- 1) usługi – min. 2 m.p. / 100m² p.uż., nie mniej niż 2 m.p./lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m²;
- 2) usługi zdrowia i pomocy społecznej – min. 1 m.p. na 200 m² p.uż. budynków lub pomieszczeń.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Określa się następujące zasady usytuowania sieci infrastruktury technicznej, zachowując przepisy prawa stanowiące względem poszczególnych sieci oraz zasady modernizacji, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury na obszarze planu:

- 1) ustala się pełną obsługę w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu usług zdrowia i pomocy społecznej UZ oraz na drogach wewnętrznych i dojazdach nie oznaczonych na części graficznej planu miejscowego oraz na działkach w odległości do 6 m od granic danej działki, w taki sposób, aby nie kolidowały one z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu z uwzględnieniem wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastrukturalnych w kanałach zbiorczych (tunelach wieloprzewodowych) oraz wykonywanie przewiertów na potrzeby infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę i sieci wodociągowej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy przewodów nie mniejszej niż DN 100 mm, przy czym dopuszcza się jako źródło zaopatrzenia w wodę istniejące (w dniu wejścia w życie uchwały o uchwaleniu planu) ujęcia wód podziemnych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących oraz wykonywanie ujęć wód podziemnych, wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa oraz obiektów użyteczności publicznej, jako zapasowe źródło wody;
- 3) ustala się powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym przewodem wodociągowym zlokalizowanym w ulicy Brzeskiej i w ulicy Geodetów (poza granicą obszaru objętego planem).

3. W zakresie odprowadzania ścieków i sieci kanalizacyjnej:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy przewodów nie mniejszej niż DN 100 mm, docelowo do miejskiej oczyszczalni;
- 2) zakazuje się budowy sieci kanalizacji ogólnospławnej;
- 3) zakazuje się realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych (nowych zbiorników bezodpływowych);
- 4) ustala się powiązanie obszaru planu w zakresie sieci kanalizacyjnej z układem zewnętrznym poprzez kanały sanitarne zlokalizowane w ul. Brzeskiej oraz wzdłuż ulicy Brzeskiej i ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego (poza granicą obszaru objętego planem);
- 5) dopuszcza się realizowanie przepompowni ścieków komunalnych na całym obszarze planu.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się skanalizowanie całego obszaru objętego planem w systemie rozdzielczym do miejskich systemów kanalizacji deszczowej poprzez istniejące i projektowane kanały deszczowe o średnicy przewodów nie mniejszej niż $\varnothing$ 90 mm w drogach publicznych (poza granicą obszaru objętego planem);
- 2) zakazuje się budowy sieci kanalizacji ogólnospławnej;
- 3) zakazuje się realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ujętych w systemy kanalizacyjne bez podczyszczenia do wód i do ziemi z wyłączeniem odpływu z dachów;
- 4) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników retencyjnych i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości poprzez wykonanie błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) wody opadowe i roztopowe z terenów jezdni, parkingów i terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami, należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacyjnej, a w przypadku braku możliwości technicznych, do ziemi, po ich uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami prawa;
- 6) dopuszcza się wprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni, niewymienionych w pkt 5, szczególnie z terenów biologicznie czynnych, do ziemi, w granicach działki budowlanej, na teren nieutwardzony;
- 7) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy, jeżeli nie koliduje to z zagospodarowaniem terenów sąsiadujących;
- 8) ustala się powiązanie obszaru planu w zakresie sieci kanalizacji deszczowej z układem zewnętrznym poprzez kanały deszczowe zlokalizowane w ul. Brzeskiej oraz wzdłuż ulicy Brzeskiej i ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego (poza granicą obszaru objętego planem).

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i sieci ciepłowniczej:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło zabudowy na obszarze planu z sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zasilenie w ciepło zabudowy z sieci ciepłowniczej;
- 3) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację innych niż elektrownie wiatrowe instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym instalacji fotowoltaicznej wraz z magazynami energii elektrycznej;
- 4) dopuszcza się zasilenie w ciepło zabudowy z indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o gaz płynny lub energię elektryczną, wyłącznie w sytuacji braku możliwości wykorzystania do tego celu paliwa gazowego z sieci gazowej lub ciepła z sieci ciepłowniczej.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz i sieci gazowej:

- 1) ustala się zasilenie obiektów budowlanych w paliwo gazowe z sieci gazowej o średnicy przewodów nie mniejszej niż $\varnothing 25$ mm na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się pokrycie potrzeb związanych z ogrzewaniem, przygotowaniem ciepłej wody i przygotowywaniem posiłków;
- 3) ustala się powiązanie obszaru planu w zakresie sieci gazowej z układem zewnętrznym poprzez przewody zlokalizowane w ul. Ziuty Buczyńskiej (poza granicą obszaru objętego planem).

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i sieci elektroenergetycznych:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej oraz z urządzeń fotowoltaicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nN jako wbudowane lub podziemne na obszarze planu;
- 3) zakazuje się lokalizowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się skablowanie wszystkich istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) ustala się powiązanie obszaru planu w zakresie sieci elektroenergetycznych z układem zewnętrznym poprzez linie zlokalizowane w ul. Generała Franciszka Kleeberga (poza granicą obszaru objętego planem);
- 6) ustala się zasadę pełnego pokrycia zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na obszarze planu, na potrzeby oświetlenia terenów i obiektów oraz zasilania urządzeń niezbędnych do funkcjonowania zabudowy;
- 7) zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

8. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych i infrastruktury teletechnicznej:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze planu z nowych lub istniejących sieci i obiektów budowlanych telekomunikacyjnych;
- 2) zabrania się lokalizowania na obszarze planu nowych, telekomunikacyjnych linii kablowych nadziemnych, przy czym nie dotyczy to przyłączy do budynków od istniejących telekomunikacyjnych linii kablowych nadziemnych.

9. W zakresie urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, pod warunkiem, że nie będą one przekraczały dopuszczalnych norm ochrony środowiska, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) ustala się obowiązek wkomponowania masztów i urządzeń telekomunikacyjnych, przy pomocy odpowiednich środków architektonicznych, użytych materiałów i kolorystyki, w obiekty, których realizacja jest zgodna z ustaleniami dla danego terenu.

10. W zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się obowiązek wyposażenia każdej działki budowlanej w miejsce i urządzenia umożliwiające selektywne zbieranie wyodrębnionych strumieni odpadów na całym obszarze planu zgodnie z systemem gospodarowania odpadami.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenu

§ 13. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo – cyfrowym **1UZ**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: teren usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, oraz budynki zamieszkania zbiorowego,
 - c) wyklucza się lokalizowanie stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,5,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m, nie więcej niż 5 kondygnacji, z uwzględnieniem § 8 ust. 1 pkt 8,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 2,0,
 - g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg § 8 ust. 1 pkt 6,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg § 8 ust. 1 pkt 7,
 - i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg § 5 ust. 4,
 - j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego oraz wg § 5 ust. 2,
 - k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg § 8 ust. 2,
 - l) warunki lokalizowania garaży wolnostojących otwartych – wg § 5 ust. 5;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg § 6 ust. 1-3,
 - b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg § 9;
- 4) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna od strony ulicy Generała Franciszka Kleeberga (poza granicą obszaru objętego planem),
 - b) miejsca do parkowania – wg § 11,
 - c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg § 12;
- 5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – nie ustala się.

Rozdział 11.

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenu 1UZ – 1%.

Rozdział 12.
Ustalenia końcowe

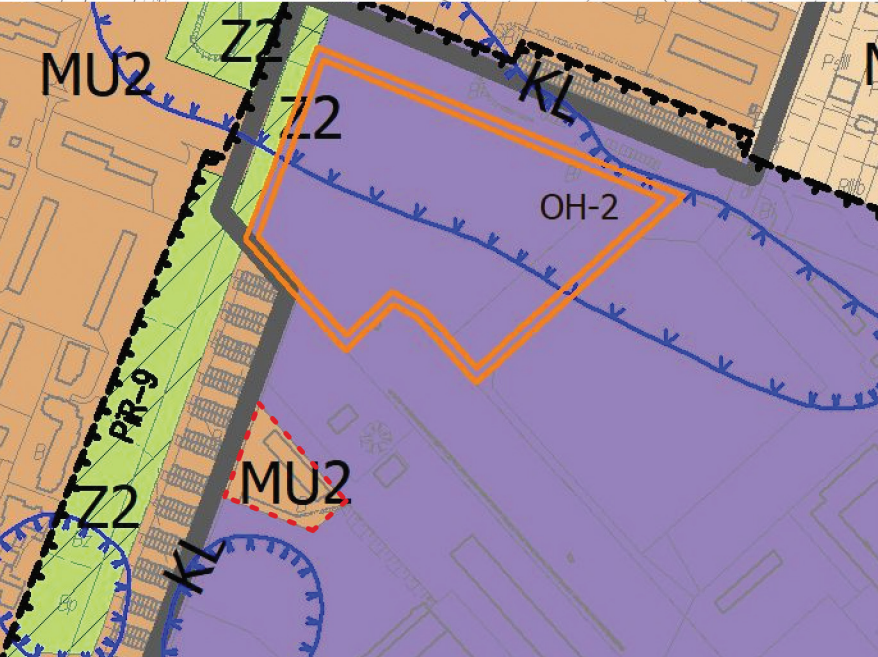
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wymaga publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Siedlce.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Robert Chojecki



Wyrus ze STUDIUM Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Siedlce
uchwalonego uchwałą Rady Miasta Siedlce Nr XV/146/2025 z dnia 31 marca 2025 r. skala 1:10 000

--- granice obszaru objętego planem miejscowym w rejonie ulicy
Generała Franciszka Kleeberga

PODZIAŁKA LINIOWA



OZNACZENIA

--- granice obszaru objętego Studium - granice administracyjne miasta

PRZEZNACZENIE TERENÓW

Tereny rozwoju zabudowy

- MU1** tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MU2** tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej wysokiej intensywności
- MU3** tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej intensywności
- UP1** tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej
- UP2** tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i przemysłowej

Tereny techniczne i specjalne

- IT** tereny obsługi technicznej miasta

Tereny otwarte

- Z2** tereny rekreacyjno-sportowe
- Z3** tereny parków i skwerów

ELEMENTY SYSTEMU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY

- K2** drogi zbiorcze
- KL** ważniejsze drogi lokalne
- linie elektroenergetyczne 110kV istniejące
- istniejące stacje elektroenergetyczne 110/15kV

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN I REHABILITACJI

- PR-1** obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji

INNE OZNACZENIA

- obszary o wysokim poziomie wód gruntowych (powyżej 1 m p.p.t.)
- Obszary obowiązkowego sporządzenia planów
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Generała Franciszka Kleeberga
sporządzono z wykorzystaniem mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego
kartograficznego w dniu 24.10.2025 r.

Układ współrzędnych 2000 strefa 7 (2178).

(osoba kierująca zespołem projektowym)

LEGENDA

USTALENIA PLANU:

--- GRANICA OBSZARU PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE:

--- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

LINIE ZABUDOWY:

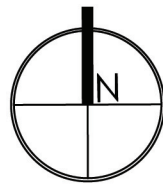
--- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENU:

UZ TEREN USŁUG ZDROWIA
I POMOCY SPOŁECZNEJ

INNE:

16.0 WYMIAROWANIE LINII



Główny Projektant Planu mgr inż. arch. Diana Polkowska
numer wpisu OIU z siedzibą w Warszawie WA-294
numer członkowski wpisu SPIU-059/2015

Zespół autorski mgr inż. arch. Magdalena Duda WA-419
numer członkowski wpisu SPIU-018/2015

Pracownia

PRACOWNIA PROJEKTOWA dpp Design mgr inż. arch. Diana Polkowska
e-mail: diana.polkowska@gmail.com
www.dppdesign.pl tel. 698 620 622

ZAŁĄCZNIK NR 1

do Uchwały Nr
Rady Miasta Siedlce

z dnia

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**w rejonie ulicy
Generała Franciszka Kleeberga**



Przewodniczący Rady Miasta Siedlce

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000

Główny Projektant Planu mgr inż. arch. Diana Polkowska
numer wpisu OIU z siedzibą w Warszawie WA-294
numer członkowski wpisu SPIU-059/2015

Publikacja dokonana w :

Dz.U. Województwa Mazowieckiego

z dnia

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Siedlce

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.) Rada Miasta Siedlce rozstrzyga, co następuje:

- 1) W trakcie konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Generała Franciszka Kleeberga ogłoszonych przez Prezydenta Miasta Siedlce na podstawie art. 17 pkt 11 w związku z art. 8h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prowadzonych w terminie od dnia 28 maja 2026 r. do dnia 26 czerwca 2026 r., wniesiona została jedna uwaga do projektu planu.
2. Wniesioną uwagę uwzględniono w całości, w związku z czym nie sporządza się wykazu uwag nieuwzględnionych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Siedlce

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z zm.) w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 i 3a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, z późn. zm.) określa się sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta Siedlce, oraz sposób ich finansowania:

1. Sposób realizacji:

- 1) realizacja zadań własnych Miasta Siedlce, o ile wynikną z ustaleń planu, odbywać się będzie w trybie przepisów o zamówieniach publicznych; zadania te powinny być uwzględnione w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Siedlce oraz wprowadzone do budżetu Miasta Siedlce;
- 2) sposób realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 1, może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu;
- 3) realizacja zadań, o których mowa w pkt 1, powinna następować wyprzedzająco lub równoległe względem inwestycji budowlanych realizowanych na obszarze objętym planem.

2. Zasady finansowania - źródłem finansowania zadań, o których mowa w ust. 1, będą:

- 1) dochody własne Miasta Siedlce;
- 2) środki zewnętrzne, w tym z budżetu państwa;
- 3) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Siedlce

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do wyłącznej właściwości rady gminy.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie uchwały Nr XX/205/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Generała Franciszka Kleeberga. Plan obejmuje działkę ewidencyjną nr 16/3 w obrębie 185 o powierzchni 0,3323 ha.

Potrzeba sporządzenia planu wynika ze zmiany kierunków polityki przestrzennej Miasta Siedlce określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce, przyjętym uchwałą Nr XV/146/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 marca 2025 r., zmienioną uchwałą Nr XXIX/299/2026 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 maja 2026 r., z uwzględnieniem rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego Nr WP-I.4131.149.2026 z dnia 18 czerwca 2026 r. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium przedmiotowy teren został zaliczony do obszaru rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej wysokiej intensywności, oznaczonego symbolem MU2.

W poprzednio obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Siedlce, uchwalonym uchwałą Nr XXXIX/620/2005 Rady Miasta Siedlce z dnia 24 listopada 2005 r., z późniejszymi zmianami, teren ten był przeznaczony pod funkcje produkcyjno-usługowe i techniczne. Zmiana polityki przestrzennej Miasta spowodowała konieczność dostosowania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do aktualnych kierunków rozwoju.

Celem planu jest określenie nowych zasad zagospodarowania terenu odpowiadających obecnym potrzebom rozwoju miasta. Ustalenia planu umożliwiają realizację usług zdrowia i pomocy społecznej, a jednocześnie porządkują sposób zagospodarowania obszaru poprzez określenie przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zasad kształtowania ładu przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, stanowi narzędzie realizacji polityki przestrzennej miasta określonej w Studium. Jego uchwalenie zapewni zgodność dokumentów planistycznych oraz stworzy podstawy do racjonalnego i zgodnego z interesem publicznym zagospodarowania przedmiotowego terenu.

W toku procedury planistycznej przeprowadzono wszystkie czynności określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia oraz zapewniono udział społeczeństwa poprzez możliwość składania wniosków i uwag do projektu planu, a także przeprowadzenie konsultacji społecznych w terminie od 28 maja 2026 r. do 26 czerwca 2026 r. W dniu 11 czerwca 2026 r. odbyło się spotkanie otwarte, natomiast z przebiegu konsultacji sporządzono wymagane protokoły oraz raport. W ramach prowadzonej procedury uzyskano odstępienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu planu.

Uchwalenie planu następuje wraz z rozstrzygnięciem o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Rozstrzygnięcie to stanowi załącznik Nr 3 do uchwały.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Generała Franciszka Kleeberga został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z zachowaniem wymaganej procedury planistycznej. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.