UCHWAŁA NR IV/30/2024
RADY GMINY SIEDLCE

z dnia 27 czerwca 2024 r.

w sprawie aktualności studium, planu ogólnego i planów miejscowych w gminie Siedlce

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 zm.), w związku z art. 64 ust. 2 i art. 65 ust. 1 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), Rada Gminy Siedlce uchwala co następuje:

§ 1.

1. Gmina Siedlce nie posiada planu ogólnego, stąd nie ma możliwości oceny jego aktualności.
2. Uznaje się za nieaktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce, wskazując jednocześnie na potrzebę zmiany dokumentu dla dwóch terenów w Żelkowie-Kolonii oraz Ostrówku na cele publiczne.

§ 2.

1. Uznaje się za aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w dniu podjęcia niniejszej uchwały z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Uznaje się za nieaktualne fragmenty planów, dla których występuje niezgodność przeznaczenia terenów budowlanych (tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy produkcyjno-usługowej, rekreacji indywidualnej) określonych w planach miejscowych z polityką przestrzenną wyrażoną w studium.
3. Uznaje się za nieaktualne fragmenty planów, dla których studium dopuszcza zabudowę, a w planach miejscowych posiadają one status terenów otwartych tj. rolnych lub leśnych.
4. Brak aktualności, o których mowa w ust. 2 i 3 dotyczy następujących uchwał:
   1) uchwały nr XVI/190/2004 z dnia 27.02.2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce dla wsi Opole Świerczyna;
   2) uchwała nr XVI/188/2004 z dnia 27.02.2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce dla wsi Stare Iganie;
   3) uchwały nr XXXI/310/2005 z dnia 30.06.2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Wólka Leśna, Pruszyn, Pruszynek, Błogoszcz, Golice, Golice Kolonia, Żabokliki, Żabokliki Kolonia, Topórek, Jagodnia;
   4) uchwały nr XXXIV/325/2005 z dnia 03.11.2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Strzała, Chodów, Purzec, Żytnia;
   5) uchwała nr XXXIV/326/2005 z dnia 03.11.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Żelków Kolonia, Rakowiec, Wołyńce, Wołyńce Kolonia;
   6) uchwały nr XXXI/308/2005 z dnia 30.06.2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce dla wsi Nowe Iganie;
   7) uchwała nr XXXVI/337/2005 z dnia 29.12.2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Stok Lacki, Stok Lacki Folwark, Pustki, Grubale, Osiny, Biel, Pruszyn Pieńki;
   8) uchwała nr XLVI/608/2022 z dnia 30.06.2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Biel, Grubale, Osiny, Pruszyn, Pruszyn-Pieńki, Pustki, Stok Lacki, Stok Lacki-Folwark, Ujrzanów, Żabokliki-Kolonia.

§ 3.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Siedlce stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Mikołaj Walo

Załącznik

do Uchwały Nr……

Rady Gminy Siedlce

z dnia …….

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY SIEDLCE

ZGODNIE Z ART. 32

USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Opracował:

Ośrodek Naukowo-Konsultacyjny Piotr Fogel
ul. Dolna 33a Krupia Wólka
05-540 Zalesie Górne

Zespół autorski w składzie:
– *dr Piotr Fogel – główny projektant*
– *mgr Magdalena Łaska*

Spis treści

I. Wstęp 3

II. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy 5

III. Gmina Siedlce w dokumentach planistycznych województwa mazowieckiego 14

IV. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Siedlce w latach 2020 – 2023 16

V. Analiza złożonych wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.. 21

VI. Analiza i ocena stopnia zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosownie do art. 32 ust. 3 ww. ustawy..... 26

VII. Analizę stopnia rozbieżności obowiązujących planów miejscowych z polityką przestrzenną wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w wersji graficznej i opisowej. 47

VIII. Wnioski i rekomendacje dotyczące komponentu przestrzennego, niezbędne do zawarcia w strategii rozwoju gminy 62

IX. Ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych i wieloletnie programy ich sporządzania 67

X. Wnioski i rekomendacje..... 69

I. Wstęp

Podstawą prawną przygotowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Siedlce są przepisy zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Zgodnie z brzmieniem art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu ogólnego albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b–13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

W analizie posłużono się następującymi skrótami:

- upzp – ustawa planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- studium – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- plan miejscowy, mpzp – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie prac nad dokumentem szczegółowo zbadano ruch budowlany i zamierzenia inwestycyjne. Podstawą dla oceny realnych zmian w zagospodarowaniu była analiza pozwoleń na budowę w zestawieniu ilościowym i przestrzennym. Zamierzenia inwestycyjne oceniono w oparciu o wnioski składane do procedury zmiany planu.

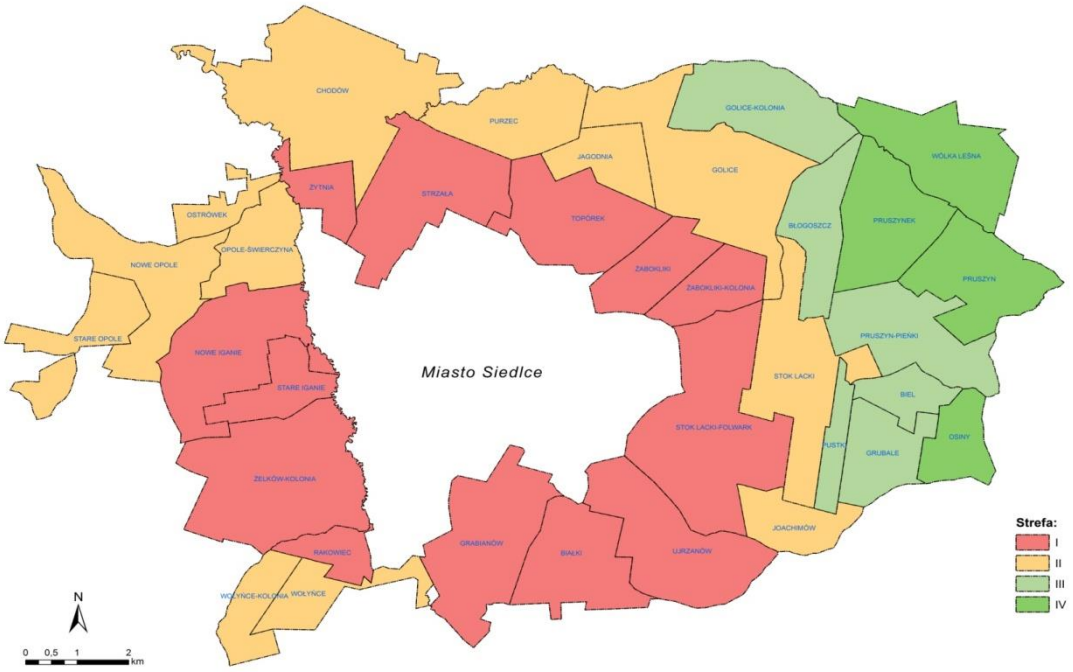
W pracy szeroko wykorzystywano analizy GIS, dzięki którym zilustrowano najważniejsze zjawiska i problemy zachodzące w przestrzeni, objęte przedmiotem analizy.

Treści obowiązujących planów miejscowych odniesiono do aktualnego stanu prawnego, choć nie ten aspekt był decydujący o uznaniu ich aktualności, lecz funkcjonalność planów, rozumiana jako przydatność dla gminy w gospodarowaniu przestrzenią. Analiza aktualności studium, wobec decyzji o „wygaszeniu" tego dokumentu została potraktowana szczątkowo. Ograniczono się w niej do uwypuklenia najważniejszych kwestii.

Wobec niepewności prawnej związanej z wejściem w życie przed prawie siedmioma miesiącami nowych rozwiązań prawnych (obowiązku opracowania planu ogólnego i stopniowego wygaszenia studium) zdecydowano się na wskazanie i ocenę możliwych do podjęcia działań w zakresie polityki planistycznej.

Głównym czynnikiem decydującym o rozwoju gminy jest jej położenie w sąsiedztwie Siedlec, ważnego ośrodka subregionalnego na Mazowszu. Miasto otoczone jest całkowicie obszarem gminy, która silnie z nim konkuruje oferując zarówno tereny inwestycyjne, jak i mieszkaniowe. Stąd dokonując analiz geograficznych wzięto pod uwagę zasadę Toblera, wg. której istotnym czynnikiem decydującym o podobieństwie, w tym również o problemach rozwoju przestrzennego różnych miejscowości w gminie, jest ich odległość od miasta. Daje się zaobserwować szereg podobieństw w miejscowościach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie miasta i tych znajdujących się dalej od Siedlec. Dlatego też na potrzeby niniejszej analizy podzielono obszar gminy na cztery strefy różniące się stopniem powiązania z miastem, przejawiający się zarówno dostępnością, jak i charakterem rozwijającej się zabudowy (Rys. **1**). W strefie I (najintensywniejszego rozwoju), sąsiadującej z miastem, znajdują się: Nowe Iganie, Stare Iganie, Żelków – Kolonia, Rakowiec, Grabianów, Białki, Ujrzanów, Stok Lacki – Folwark, Żabokliki - Kolonia, Żabokliki, Topórek, Strzała, Żytnia. W strefie II (intensywnego rozwoju) znajdują się: Ostrówek, Opole Świerczyna, Nowe Opole, Stare Opole, Wołyńce, Wołyńce – Kolonia, Joachimów, Stok Lacki, Golice, Jagodnia, Chodów, Purzec. Strefę III (rozwoju) tworzą Golice – Kolonia, Błogoszcz, Pruszyn – Pieńki, Biel, Grubale, Pustki. Do strefy IV zaliczono Osiny, Pruszyn, Pruszynek, Wólkę Leśną.

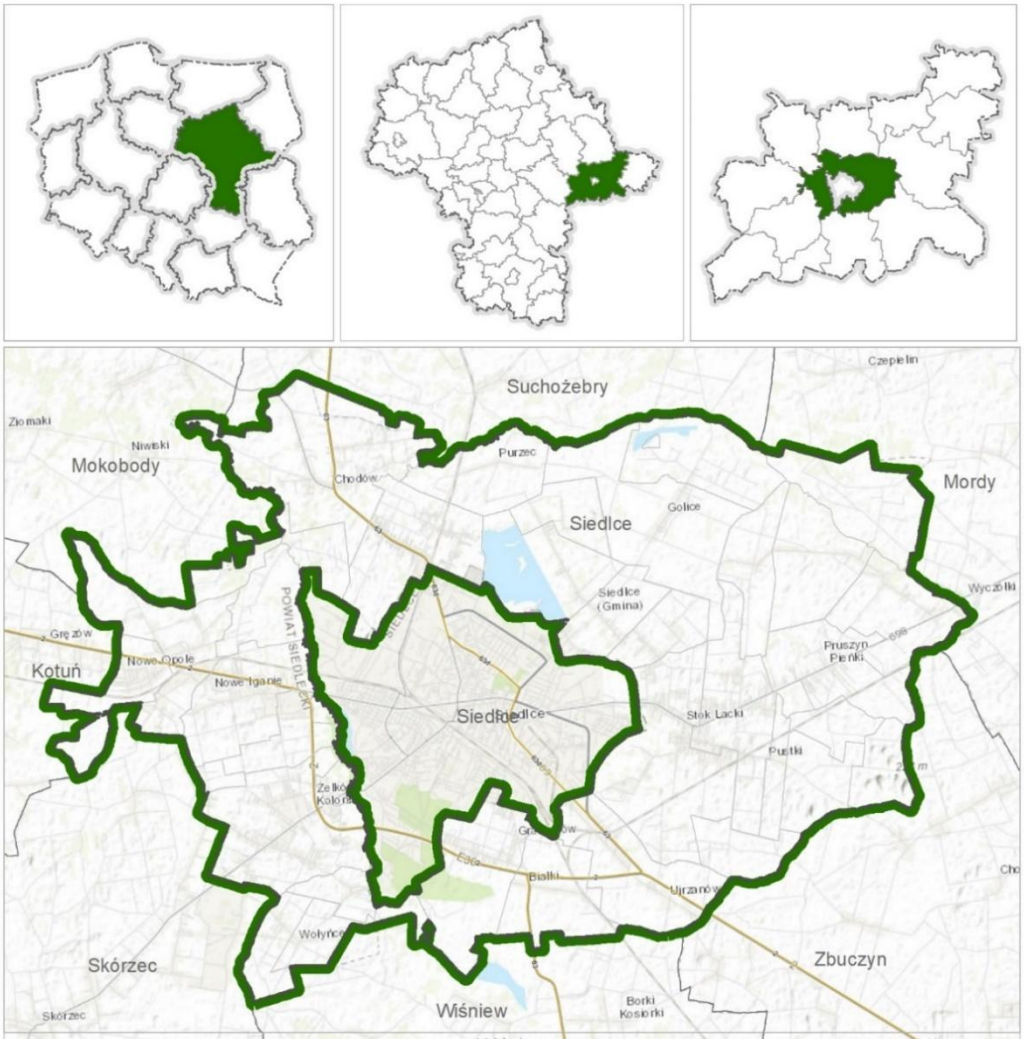
Wnioski i rekomendacje z niniejszej analizy odniesiono do ww. stref.



Rys. 1. Strefy powiązania miasta z gminą
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UG Siedlce

II. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Gmina Siedlce położona jest w centrum powiatu siedleckiego zlokalizowanego we wschodniej części województwa mazowieckiego (Rys. 2). Należy ona do grupy gmin wiejskich „obwarzankowych" całkowicie otaczając miasto Siedlce. Powierzchnia gminy wynosi 141 km^2, co stanowi 8,8 % powierzchni powiatu. Od północy gmina Siedlce graniczy z gminą Suchożebry, od wschodu z gminami Mordy, Zbuczyn, od południa z gminą Wiśniew, zaś od zachodu z gminami Skórzec, Kotuń oraz Mokobody (Rys. 2).



Rys. 2. Położenie administracyjne gminy Siedlce
Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce – Uwarunkowania

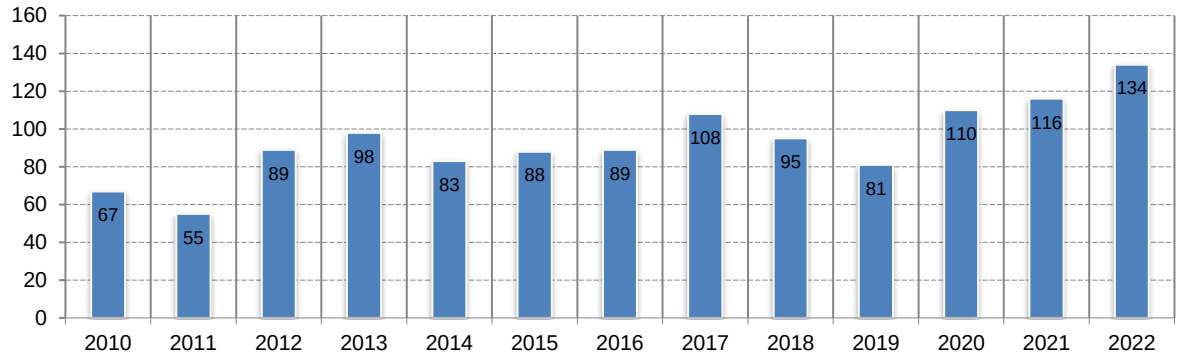
Gmina znajduje się w zasięgu strefy suburbanizacji miasta Siedlce, dzięki czemu w ostatnich latach obserwowany jest jej dynamiczny rozwój zarówno pod względem wzrostu liczby mieszkańców i podmiotów gospodarczych, jak również rozbudowy infrastruktury technicznej i społecznej.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Siedlce charakteryzuje się dużym udziałem terenów otwartych tj. użytków rolnych – nieco ponad 80 % oraz gruntów leśnych – ok. 12 %. Mimo to gmina rozwija się wielofunkcyjnie w szczególności w strefie I (por. Rys. 1) sąsiadującej z miastem. Rolnicze

przeznaczenie terenów wypierane jest przez zabudowę mieszkaniową, produkcyjną, usługową, magazynową i składową.

Sieć osadniczą gminy tworzy 35 sołectw. Siedziba władz gminy zlokalizowana jest w mieście Siedlce w związku z czym na obszarze gminy brak jest wyraźnie dominującej jednostki terytorialnej. Miasto jest miejscem zaspokajania potrzeb mieszkańców na poziomie lokalnym i ponadlokalnym. Większość wsi w gminie Siedlce charakteryzuje się zwartą zabudową, głównie zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną, położoną wzdłuż dróg z dostępem do infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja, gazociąg). We wsiach najintensywniej urbanizujących się tj. Stare Opole, Nowe Opole, Nowe Iganie, Żelków-Kolonia, Stok Lacki, Stok Lacki-Folwark, Strzała, zabudowa przybiera formę osiedli. Poszczególne części gminy różnią się od siebie uwarunkowaniami przyrodniczymi rzutującymi na możliwości rozwoju osadnictwa. Ukształtowanie terenu, warunki gruntowe, układ sieci rzecznej to tylko niektóre z czynników, które determinują i różnicują sposób zagospodarowania.

Polityka przestrzenna gminy Siedlce przeznacza tereny w Białkach, Żelkowie - Kolonii i Ujrzanowie, bezpośrednio przy południowej granicy miasta Siedlce, pod funkcjonowanie dużej strefy aktywności gospodarczej. Daje to szansę na ożywienie gospodarcze, wzrost poziomu zatrudnienia oraz intensyfikację ruchu inwestycyjnego w gminie Siedlce.

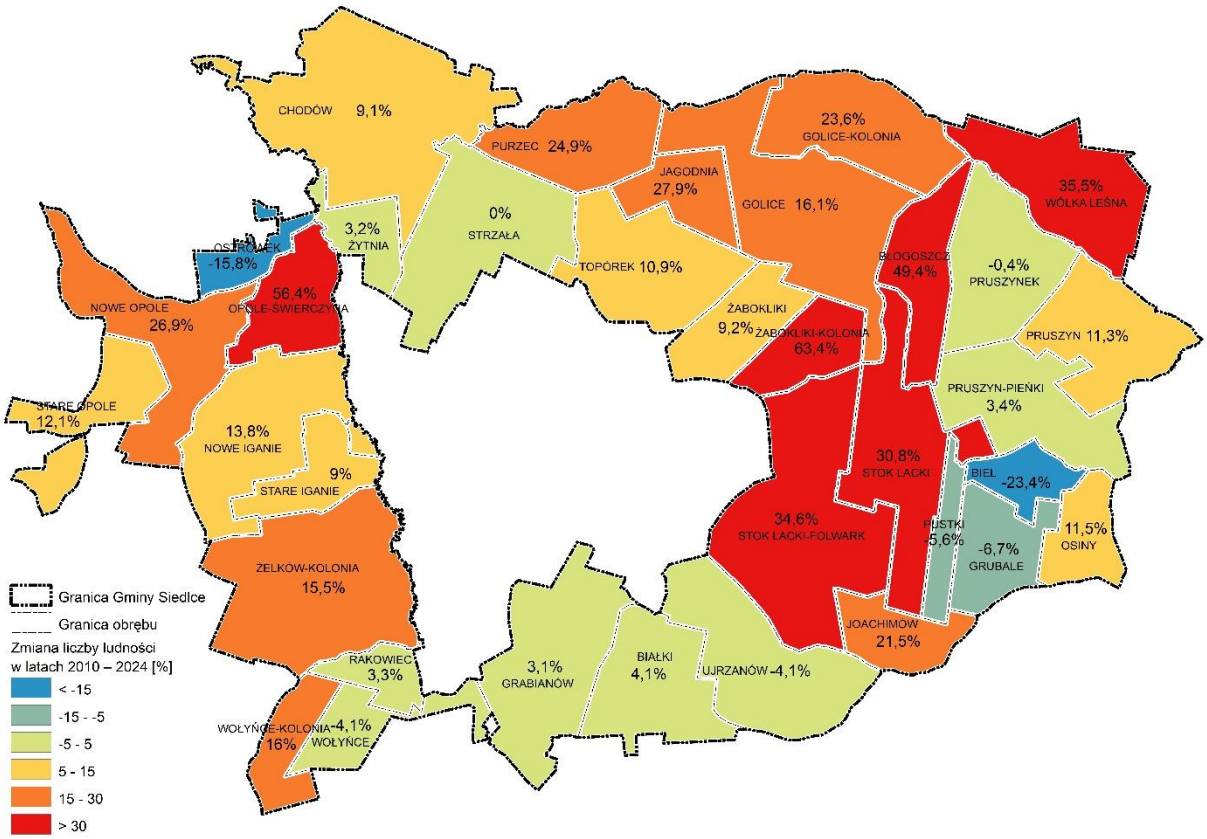


Rys. 3. Liczba nowych mieszkań oddanych do użytkowania w gminie Siedlce w latach 2010 – 2022
Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS.

Według danych statystycznych liczba nowych mieszkań oddanych do użytkowania w gminie Siedlce w ostatnich 13 latach (2010 – 2022) oscylowała między 55 a 134. Mimo, że układ wartości wykresu nawiązuje do układu sinusoidalnego to wyraźnie widoczny jest trend rosnący (Rys. 3). Ekspansja budownictwa mieszkaniowego wynika w dużej mierze z pozytywnych zmian demograficznych oraz wzrostu zamożności społeczeństwa. To one decydują o możliwościach rozwoju oraz sytuacji gospodarczo-ekonomicznej jednostki osadniczej.

Ogólny bilans liczby mieszkańców gminy Siedlce jest dodatni – w 28 na 35 obrębów spisowych nastąpił napływ ludności. Od początku 2010 do 4 marca 2024 roku przybyło 2161 osób (wzrost o 12,9 % w odniesieniu do 2010 roku). Największy przyrost zanotowano w miejscowościach: Żabokliki-Kolonia (63,4 %), Opole-Świerczyna (56,4 %), Błogoszcz (49,4 %), Wólka Leśna (35,5 %), Stok Lacki-Folwark (34,6 %) oraz Stok Lacki (30,8 %). To co zdecydowanie wyróżnia się na tle pozostałych wsi, to dwa sołectwa o znacznym zmniejszeniu populacji tj. Biel o 23,4 % oraz Ostrówek o 15,8 %. Miejscowościami

o ustabilizowanej liczbie mieszkańców są: Pruszynek, Strzała, Grabianów, Żytnia, Rakowiec, Pruszyn-Pieńki, Białki, Ujrzanów oraz Wołyńce. Dynamikę przyrostu liczby mieszkańców w gminie Siedlce w rozbiciu na poszczególne miejscowości prezentuje Rys. 4 i Tab. **1**.



Rys. 4. Zmiana liczby ludności w gminie Siedlce w latach 2010 – 2024 r.
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlce

Wszelkie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dokonują się w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dając możliwość rozwoju zabudowy w sposób kontrolowany. Obecnie cały obszar gminy pokrywa 48 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza przestrzenna rozmieszczenia terenów przeznaczonych do zabudowy oraz już wykorzystanych na ten cel, wskazuje na istnienie dużych rezerw (Rys. 5). Gmina Siedlce ze względu na dużą presję osiedleńczą, w przeciągu ostatnich lat, uruchomiła wiele nowych terenów budowlanych. Aż 2332 ha terenów wskazanych w miejscowych planach może zostać przeznaczone pod zabudowę, z czego 427 ha pod zabudowę zagrodową, 1096 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i 589 ha zabudowę produkcyjno-usługową, co mimo obecnie dużego ruchu budowlanego i dobrej sytuacji demograficznej w gminie Siedlce nadal przewyższa znacząco potrzeby lokalne.

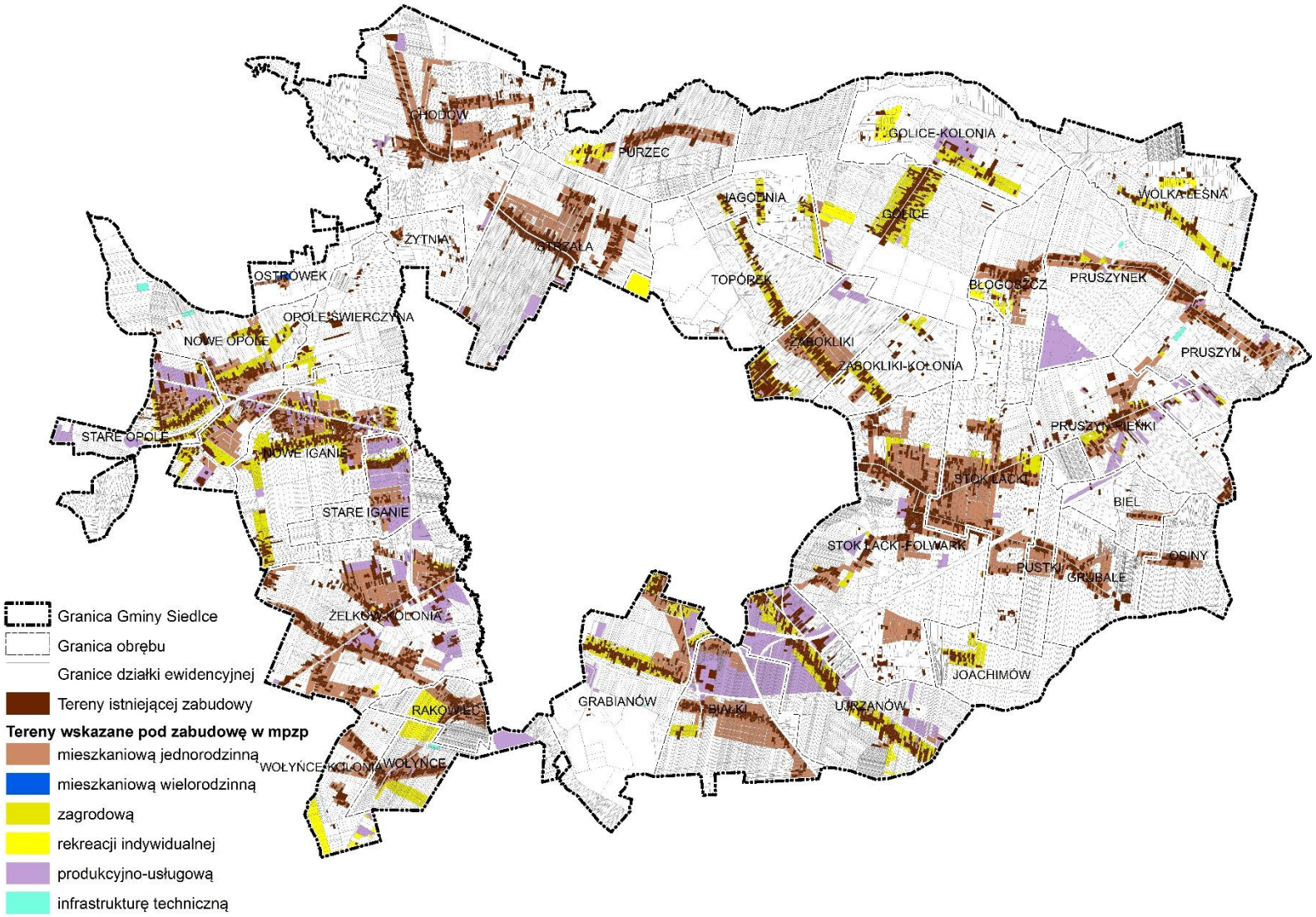
Tab. 1. Liczba mieszkańców w gminie Siedlce w latach 2010-2024 w podziale na sołectwa

lp.	*sołectwo*	*lata*															*Bilans [%]*
		2010	*2011*	*2012*	*2013*	*2014*	*2015*	*2016*	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024**	
1.	Białki	759	765	767	772	759	761	765	771	770	779	781	779	760	788	790	4,1
2.	Biel	47	46	46	45	45	44	42	39	39	37	37	36	36	36	36	-23,4
3.	Błogoszcz	180	180	182	192	195	200	201	207	208	210	223	242	264	273	269	49,4
4.	Chodów	1150	1175	1190	1187	1200	1219	1212	1219	1257	1268	1276	1265	1266	1261	1255	9,1
5.	Golice	534	539	545	543	549	553	545	553	563	556	559	570	585	618	620	16,1
6.	Golice-Kolonia	110	105	103	111	108	108	113	116	115	121	124	131	133	136	136	23,6
7.	Grabianów	987	978	1000	1019	1037	1053	1049	1054	1046	1045	1047	1022	1020	1022	1018	3,1
8.	Grubale	254	258	260	260	257	262	260	259	256	250	245	243	238	237	237	-6,7
9.	Jagodnia	122	123	125	123	127	130	134	138	135	132	140	148	147	147	156	27,9
10.	Joachimów	93	97	97	98	99	104	114	116	117	115	118	119	118	114	113	21,5
11.	Nowe Iganie	1284	1294	1312	1307	1327	1343	1361	1366	1384	1396	1428	1438	1458	1465	1461	13,8
12.	Nowe Opole	839	867	895	904	904	913	933	941	966	979	1010	1021	1039	1046	1065	26,9
13.	Opole-Świerczyna	39	44	46	47	53	54	56	52	52	51	56	58	61	62	61	56,4
14.	Osiny	78	79	76	76	79	78	79	81	79	82	82	84	87	87	87	11,5
15.	Ostrówek	57	57	50	49	55	53	50	49	48	49	47	48	48	48	48	-15,8
16.	Pruszyn	397	407	418	418	424	421	434	426	431	433	442	440	435	441	442	11,3
17.	Pruszynek	255	255	263	263	261	261	260	264	258	258	258	252	252	254	254	-0,4
18.	Pruszyn-Pieńki	377	367	365	371	367	378	378	387	394	398	404	403	395	390	390	3,4
19.	Purzec	193	193	197	200	207	213	210	211	211	214	220	223	226	236	241	24,9
20.	Pustki	124	120	122	124	124	125	127	132	138	132	130	124	123	118	117	-5,6
21.	Rakowiec	363	359	360	361	352	351	353	346	350	352	354	359	365	367	375	3,3
22.	Stare Iganie	387	388	394	397	403	402	400	405	399	398	409	413	429	423	422	9,0
23.	Stare Opole	837	849	877	902	903	905	924	942	942	950	938	940	933	936	938	12,1

24.	Stok Lacki	871	893	910	931	970	989	1032	1047	1056	1062	1090	1097	1141	1136	1139	30,8
25.	Stok Lacki-Folwark	1018	1048	1087	1144	1172	1190	1223	1241	1293	1306	1330	1330	1354	1372	1370	34,6
26.	Strzała	1118	1122	1143	1139	1141	1139	1145	1138	1135	1133	1138	1120	1126	1126	1130	1,1
27.	Topórek	229	233	234	224	236	243	255	264	259	256	260	263	253	254	254	10,9
28.	Ujrzanów	782	785	774	777	787	777	788	775	769	766	771	770	763	758	750	-4,1
29.	Wołyńce	412	419	422	426	425	428	427	431	436	438	414	404	401	396	395	-4,1
30.	Wołyńce-Kolonia	194	196	200	196	200	199	202	205	201	209	215	220	222	222	225	16,0
31.	Wólka Leśna	152	159	163	167	177	187	189	188	190	193	194	210	212	212	206	35,5
32.	Żabokliki	638	636	641	646	653	655	656	661	658	663	669	683	689	690	697	9,2
33.	Żabokliki-Kolonia	153	165	175	178	183	181	179	184	191	202	211	220	232	243	250	63,4
34.	Żelków-Kolonia	1575	1587	1606	1619	1640	1685	1714	1738	1759	1776	1776	1780	1793	1812	1819	15,5
35.	Żytnia	94	92	90	92	93	91	97	101	97	97	97	98	97	97	97	3,2
	RAZEM:	16702	16880	17135	17308	17512	17695	17907	18047	18202	18306	18493	18553	18701	18825	18863	**12,9**

*stan na dzień 04.03.2024 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlce.



Rys. 5. Tereny Rys. 6. Tereny zabudowane i wskazane do zabudowy w gminie Siedlce
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlce.

Zabudowa, w większości miejscowości, rozwija się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych przy zachowaniu cech charakterystycznych dla ulicówek. Uruchomienie nowych terenów budowlanych jak i napływ ludności z miasta, wywołały nowe procesy urbanizacyjne. Wsie o największym przyroście ludności zaczęły przyjmować formę osiedli. Ich układ oparty jest na sieci kilku ulic, a zabudowa zlokalizowana jest tam w sposób zwarty. Są to Stare Opole, Nowe Opole, Nowe Iganie, Żelków-Kolonia, Stok Lacki, Stok Lacki-Folwark.

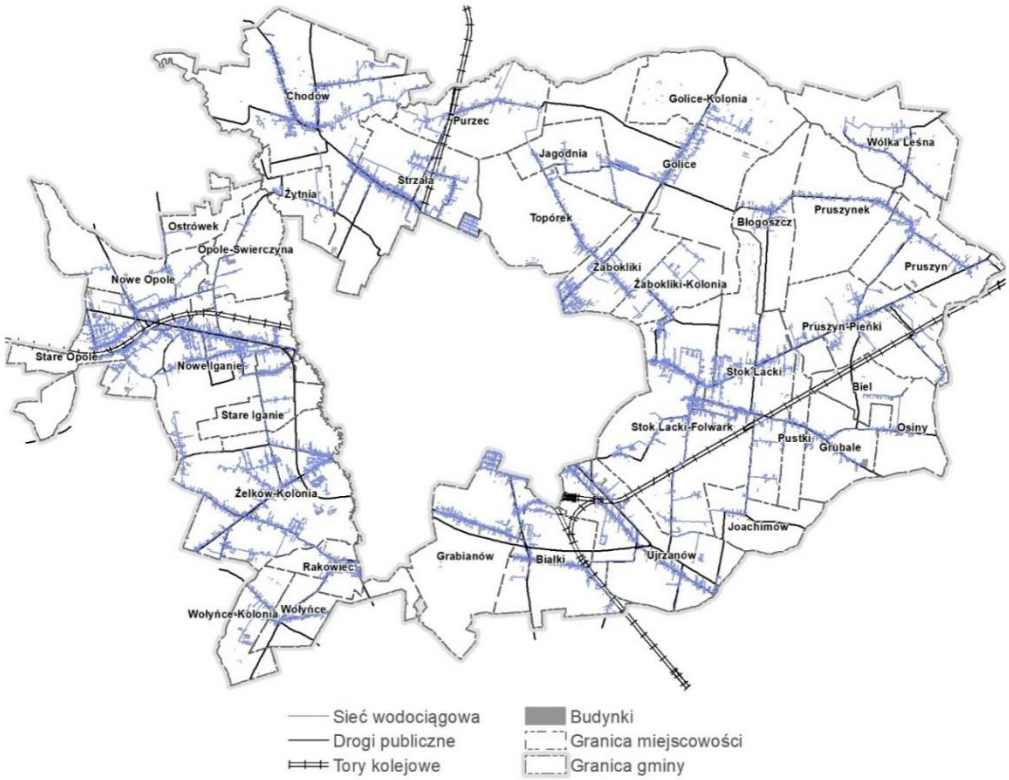
Gmina Siedlce posiada bardzo dobrze rozwiniętą sieć wodociągową, która obsługuje większość terenów wskazanych do zabudowy (Rys. 7). Od 2010 roku długość wodociągu wzrosła o 64,4 km, co świadczy o rosnącym z roku na rok zapotrzebowaniu uzbrojenia terenów w tym zakresie (Tab. 2). W 2022 roku 80,0 % budynków mieszkalnych było podłączonych do sieci wodociągowej. Cały system jest silnie powiązany z miejskim i jest zarządzany przez spółkę miejską w której gmina posiada swoje udziały. Jakość wody odpowiada właściwym normom sanitarnym.

Tab. 2. Długość sieci infrastruktury technicznej

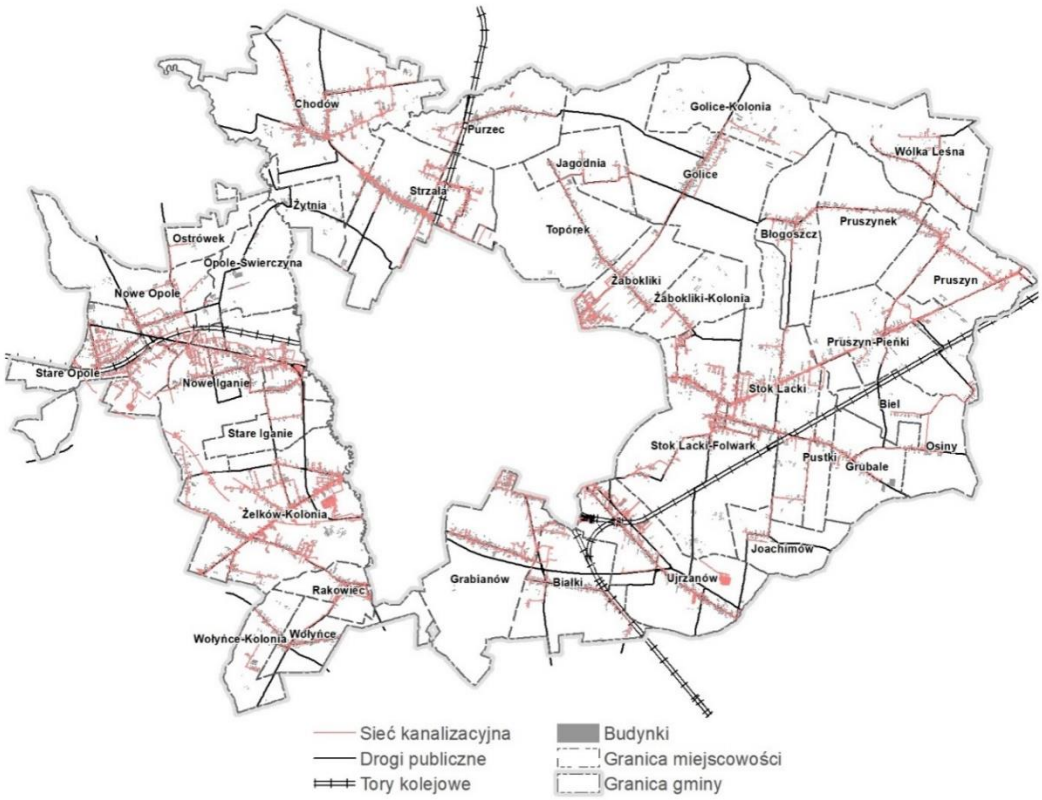
	długość czynnej sieci rozdzielczej [km]	
	kanalizacyjnej	wodociągowej
2010	101,0	169,1
2011	106,6	169,9
2012	118,7	171,3
2013	125,1	171,6
2014	125,7	172,5
2015	128,6	174,4
2016	129,6	176,1
2017	130,8	177,4
2018	131,7	180,5
2019	132,3	182,5
2020	163,2	185,6
2021	165,0	187,6
2022	165,4	b.d.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS.

Dostępność sieci kanalizacyjnej jest wysoka z punktu widzenia istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu. W 2022 roku 62,6 % budynków mieszkalnych było podłączonych do sieci kanalizacyjnej. Technologia realizacji systemów kanalizacyjnych uzależniona jest od indywidualnych uwarunkowań występujących w poszczególnych miejscowościach. W większości miejscowości znajduje się po kilka przepompowni i jest to zwykle system mieszany grawitacyjno-ciśnieniowy. Przyrost długości sieci postępuje sukcesywnie – od 2010 roku przybyło 18,5 km. System pod koniec roku 2022 miał długość 165,4 km (Tab. 2).



Rys. 7. Schemat sieci wodociągowej
Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce – Uwarunkowania



Rys. 8. Schemat sieci kanalizacyjnej
Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce – Uwarunkowania

W okresie 2018 – 2023 na terenie gminy powstało wiele inwestycji, które wzbogacają jakość przestrzeni, czyniąc ją bardziej przyjazną zarówno z perspektywy mieszkańca, jak i pracownika[1]. Gmina inwestowała we wszystkie sfery związane z jej działalnością.

- wykonano rozbudowy zespołów oświatowych, w tym dotyczące sportowych obiektów przyszkolnych w Pruszynie, Golicach, Nowych Iganiach, Strzale, Żelkowie-Kolonii, Stoku Lacki, Białkach;
- rozbudowano przedszkola w Nowych Iganiach i Stoku Lackim;
- zbudowano boiska szkolne w Nowych Iganiach, Pruszynie, Stoku Lackim, Żelkowie-Kolonii;
- zbudowano, rozbudowano, wyremontowano świetlice wiejskie w Żelkowie – Kolonii, Nowym Opolu, Nowych Iganiach, Ujrzanowie, Pruszynie-Pieńkach, Golicach, Pruszynie, Żaboklikach;
- wyremontowano zabytkowy dwór w Ostrówku;
- zbudowano przychodnię zdrowia w Nowym Opolu;
- wyremontowano budynek urzędu gminy;
- urządzono lub zmodernizowano place sportowo-rekreacyjne, place zabaw, place wiejskie w miejscowościach Chodów, Nowe Iganie, Osiny, Joachimów, Stare Opole, Purzec, Żelków-Kolonia, Wołyńce, Wólka Leśna;
- rozbudowano sieci wodociągowe i kanalizacyjne we wszystkich wsiach.

W latach 2018-2023 prowadzono szereg inwestycji mających wpływ na poprawę jakości dróg gminnych poprzez zmianę nawierzchni na asfaltową (łącznie 44,5 km), utwardzenie tłuczniem i żwirem (łącznie 23,1 km) oraz budowy chodników (łącznie 16,2 km.)

Gmina czynnie brała udział w modernizacji dróg wojewódzkich i powiatowych współfinansując te inwestycje.

Ważnym działaniem w zakresie poprawy bezpieczeństwa mieszkańców była budowa oświetlenia ulicznego.

W zakresie rozwoju strefy gospodarczej w gminie w minionych latach duże inwestycje powstały w Białkach, Ujrzanowie, Żelkowie-Kolonii, Starych Iganiach i Starym Opolu.

W czerwcu 2024 r. planowane jest oddanie do użytkowania nowego odcinka autostrady A2 od węzła Swoboda (Żelków-Kolonia) do węzła Gręzów. Dzięki czemu Siedlce zyskają, po wielu latach oczekiwań szybkie połączenie drogowe z Warszawą, co będzie impulsem do kolejnym zmian w przestrzeni gminy, głownie w wymiarze gospodarczym, ale i mieszkaniowym.

Na terenie gminy produkcja energii elektrycznej z OZE, z wyłączeniem mikroinstalacji, nie jest prowadzona.

[1] Na podstawie raportów o stanie gminy Siedlce w latach 2018-2023

III. Gmina Siedlce w dokumentach planistycznych województwa mazowieckiego

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego wskazano kluczowe dla regionu i kraju inwestycje, które będą realizowane (lub zostały już zrealizowane) na terenie gminy Siedlce. Dla porządku warto przypomnieć, że Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego został przyjęty przez mazowiecki sejmik w 2018 r.

Tab. 3. Inwestycje celu publicznego widniejące w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Nazwa inwestycji	Źródło (programy/dokumenty/wnioski)
Budowa linii 400 kV wraz ze zmianą układu sieci najwyższych napięć pomiędzy aglomeracją warszawską a Siedlcami (pomiędzy nacięciami linii Stanisławów – Narew, Stanisławów – Siedlce Ujrzanów, Kozienice – Siedlce Ujrzanów)	Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych
	Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.)
Budowa linii 400 kV Siedlce Ujrzanów – linia Narew – Stanisławów	Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030
	Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.)
Budowa linii 400 kV Lublin Wschód – Siedlce Ujrzanów	Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030
Budowa autostrady A2 Warszawa – Siedlce odc. Mińsk-Mazowiecki Siedlce	
Budowa autostrady A2 Siedlce – gr. państwa odc. Siedlce – Biała Podlaska (w. Cicibór)	Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.), Dokument Implementacyjny do Strategii Rozwoju Transportu do 2020 r. (z perspektywą do 2030 r.)
Postulowana droga krajowa klasy technicznej GP, G	
Prace na linii kolejowej nr 55, odcinek Siedlce – Sokołów Podlaski	
Zabudowa ERTMS/ETCS na liniach sieci bazowej TEN-T	

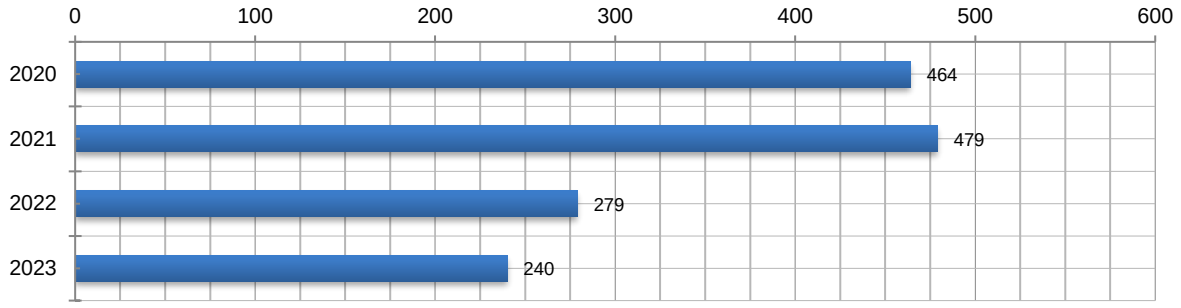
Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce – Uwarunkowania

W wyniku przeprowadzenia Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego (Przyjętego uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r.) na terenie gminy Siedlce wskazano jeden krajobraz priorytetowy, do uwzględnienia w dokumentach planistycznych. Jest

to sztuczny zbiornik wodny w skład, którego wchodzą: rezerwat przyrody Stawy Siedleckie, obszary Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Ostoja Nadliwiecka, Obszar Specjalnej Ochrony Dolina Liwca. Krajobraz położony jest w granicach Siedleckiego korytarza ekologicznego. Krajobraz położony jest w pasie nizin peryglacjalnych równinnych i falistych. Najniżej położony punkt znajduje się na wysokości 142 m n.p.m., natomiast najwyższy na wysokości 145 m n.p.m. Krajobraz obejmuje stawy z groblami, otoczone głównie polami uprawnymi. Obecnie stawy są nieeksploatowane i częściowo zarośnięte.

IV. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Siedlce w latach 2020 – 2023

W celu weryfikacji rzeczywistej skali ruchu budowlanego przeprowadzono analizę pozwoleń na budowę wydanych w okresie od stycznia 2020 do grudnia 2023. Jej wynik pozwoli określić przyrost liczby obiektów budowlanych oraz uwidoczni charakter zachodzących zmian w przestrzeni gminy. Dodatkową wartością tej analizy jest oszacowanie skali faktycznego „zużycia" terenów na cele budowlane.



Rys. 9. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Siedlce w latach 2020-2023
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlce.

W omawianym okresie dla obszaru gminy Siedlce wydano łącznie 1462 decyzje o pozwoleniu na budowę dla 2345 działek ewidencyjnych, co stanowi około 46% wszystkich pozwoleń uprawomocnionych w powiecie siedleckim. Najwięcej decyzji wydano w 2020 i 2021 roku (odpowiednio: 464 i 479 pozwoleń). W pozostałych latach ich liczba utrzymywała się na stałym poziomie, nie przekraczając 240 pozwoleń rocznie – średnio 365 (Rys. 9). Pozwolenia na budowę wydane w gminie Siedlce dotyczą w szczególności budowy nowego lub rozbudowy/ przebudowy/ dobudowy/ nadbudowy istniejącego już budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub obiektu budowlanego innego niż budynek mieszkalny jednorodzinny, w tym infrastruktury technicznej.

Analiza wydanych pozwoleń na budowę ma zobrazować skalę ruchu inwestycyjnego wyrażonego poprzez posadowienie nowych lub rozbudowę istniejących obiektów budowlanych. W związku z tym z analizy jakościowej wyłączono 738 decyzji wydanych, które odnosiły się do rozbiórki obiektów budowlanych oraz budowy infrastruktury technicznej tj. instalacji gazowej, elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej oraz fotowoltaicznej. Przez co w dalszej części opracowania omawiane jest 724 pozwolenia na budowę mające rzeczywisty wpływ na stan zagospodarowania gminy. Przyjęto również założenie, że wszystkie wydane decyzje o pozwoleniu na budowę są zgodne z obowiązującymi na terenie gminy Siedlce miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wobec tego analiza w tym zakresie nie była przeprowadzana.

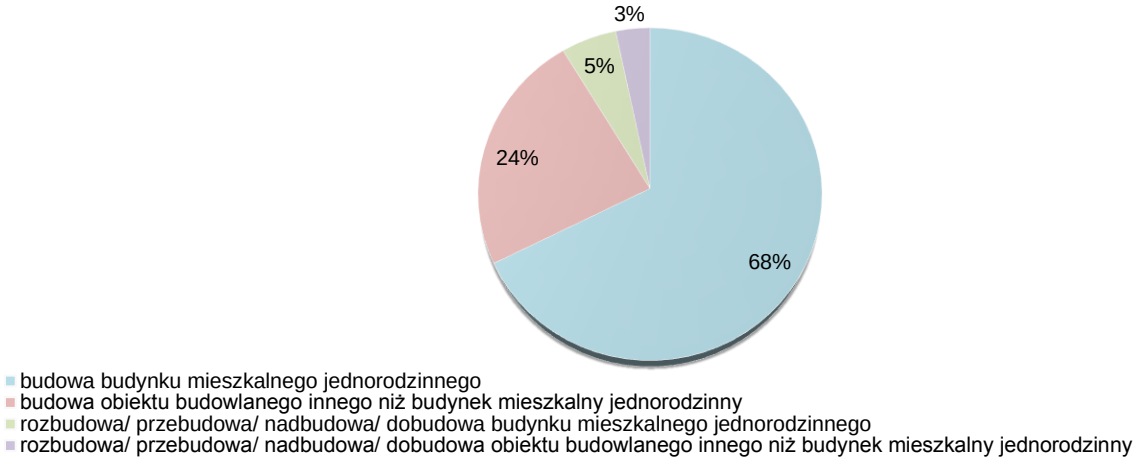
Tab. 4. Przedmiot wydanych pozwoleń na budowę w okresie 2020 – 2023

Lp.		*przedmiot decyzji*	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*RAZEM:*
1.	budowa	*budynku mieszkalnego jednorodzinnego*	108	141	122	119	490
2.	budowa	*obiektu budowlanego innego niż budynek mieszkalny jednorodzinny*	51	57	25	38	171
3.	rozbudowa/ przebudowa/ dobudowa/ nadbudowa	*budynku mieszkalnego jednorodzinnego*	16	8	8	7	39
4.	rozbudowa/ przebudowa/ dobudowa/ nadbudowa	*obiektu budowlanego innego niż budynek mieszkalny jednorodzinny*	11	5	4	4	24
		RAZEM:	186	211	159	168	**724**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlce.

Wśród wszystkich analizowanych pozwoleń na budowę, nieco ponad 90% z nich tyczy się posadowienia nowego obiektu budowlanego (Rys. 10). Blisko 70% to decyzje zezwalające na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, co można skorelować z pozytywnym trendem demograficznym oraz postępującym procesem urbanizacji sołectw, w szczególności zlokalizowanych najbliżej miasta.

W okresie od 2020 do 2023 roku wydano 63 pozwoleń na rozbudowę/ przebudowę/ dobudowę/ nadbudowę istniejących obiektów budowlanych.



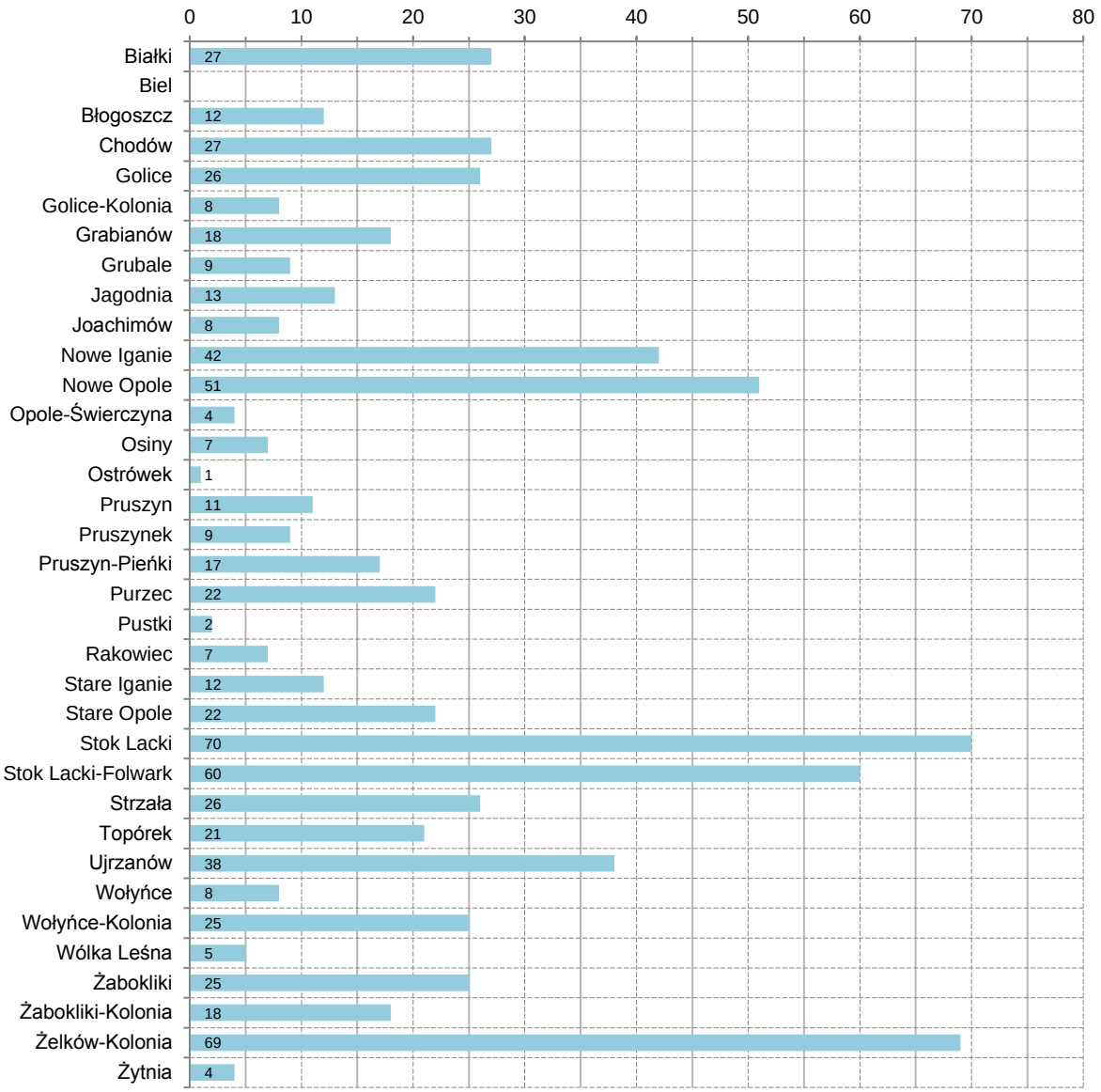
Rys. 10. Struktura inwestycji budowlanych w gminie Siedlce na podstawie analizy wydanych pozwoleń na budowę w latach 2020 – 2023
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlce.

Oczywistym jest, że ruch budowlany w całej gminie Siedlce nie zachodzi z jednakową intensywnością. Rozkład przestrzenny pozwoleń na budowę nowych obiektów budowlanych wskazuje na mniejsze zainteresowanie terenami położonymi w II I IV strefie powiązania z miastem tj. zachodniej

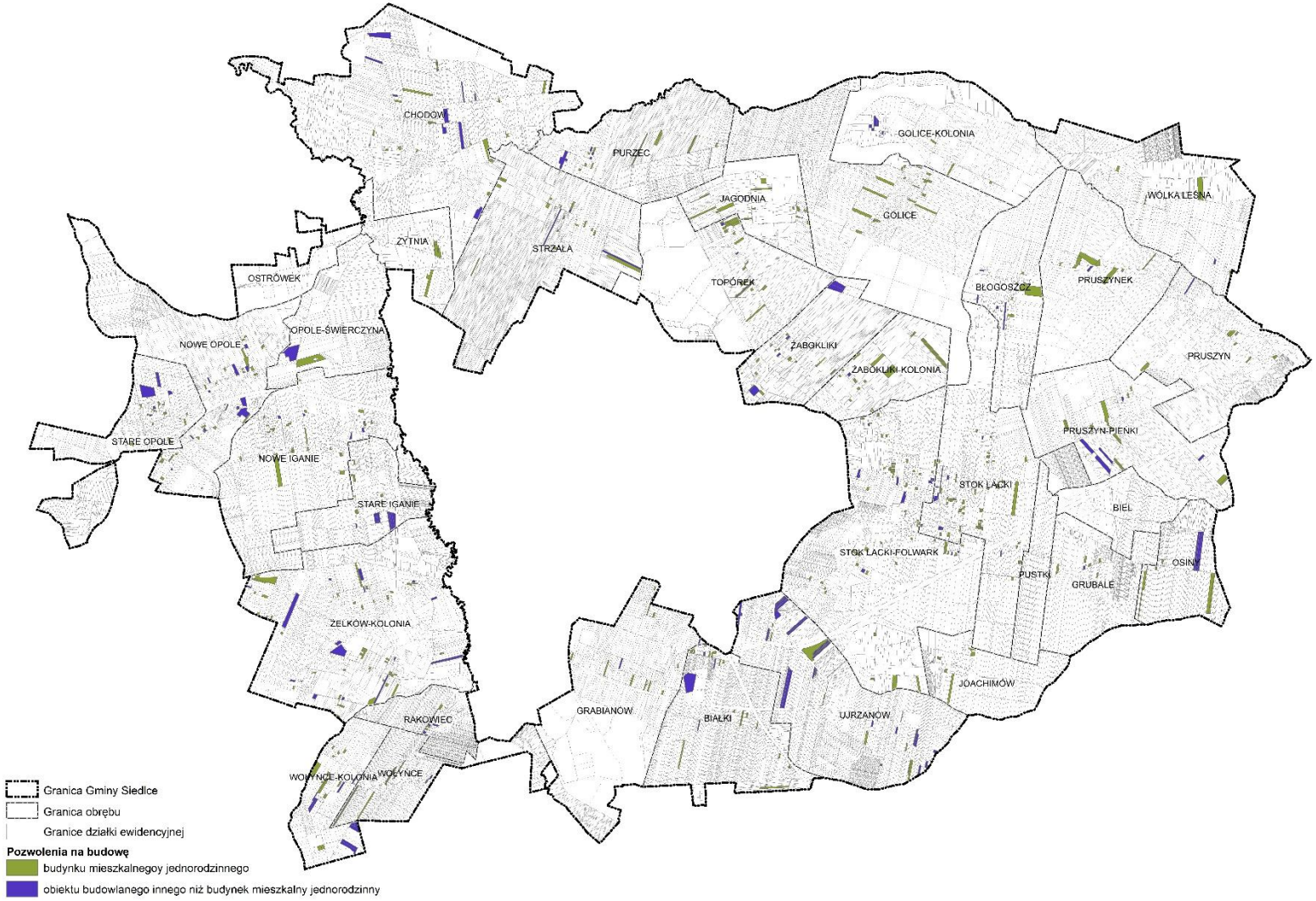
części gminy (brak ruchu budowlanego w przeciągu ostatnich 4 lat w obrębie Biel) – por. Rys. 11 i Rys. 12.

Najbardziej atrakcyjne inwestycyjnie są grunty w sołectwach położone w strefie najintensywniejszego rozwoju (I) tj. Stok Lacki-Folwark, Żelków-Kolonia, Nowe Iganie, Ujrzanów oraz strefie intensywnego rozwoju (II) tj. Stok Lacki, Nowe Opole. Tam w analizowanym okresie powstało od 38 do 70 nowych budynków. Umiarkowanym, na tle gminy, zainteresowaniem inwestorów cieszą się obręby: Białki, Chodów, Golice, Grabianów, Pruszyn-Pieńki, Purzec, Stare Opole, Strzała, Topórek, Wołyńce-Kolonia, Żabokliki, Żabokliki-Kolonia, gdzie w latach 2020 – 2023 powstało między 17 a 27 nowych obiektów.

Szacowanie faktycznego wykorzystania nowych terenów na cele zabudowy mieszkaniowej, która stanowi główny cel uzyskiwanych pozwoleń, wykonano przy założeniu, że „statystyczny" dom jednorodzinny posadowiony jest na działce budowlanej o powierzchni 1000 m^2. W rezultacie potencjalny przyrost terenów nowej zabudowanych mieszkaniowej w gminie w okresie od stycznia 2020 do grudnia 2023 roku wyniósł około 49 ha.



Rys. 11. Pozwolenia na budowę i pozwolenia na rozbudowę/przebudowę/dobudowę/nadbudowę w podziale na obręby ewidencyjne gminy w latach 2020 – 2023
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlce.



Rys. 12. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Siedlce w latach 2020 – 2023
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlce.

V. Analiza złożonych wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W gminie Siedlce, tak jak i w całym kraju, istnieje duża rozbieżność pomiędzy podażą i popytem na tereny budowlane. Wysokie rynkowe ceny działek budowlanych w stosunku do gruntów rolniczych, przy jednoczesnym braku konsekwencji podatkowych posiadania takich terenów sprawiają, że istnieje ogromna presja ze strony właścicieli gruntów na zmianę przeznaczenia nowych obszarów na cele zabudowy mieszkaniowej. Ten stan rzeczy obrazują wnioski, składane przez inwestorów, o zmianę przeznaczenia terenów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Ze względu na przeprowadzoną w 2022 roku aktualizację polityki przestrzennej, której wyrazem było uchwalanie nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce, w niniejszej analizie ujęto wnioski złożone w okresie od stycznia 2022 do marca 2024 roku. W tym czasie do Urzędu Gminy Siedlce wpłynęły 103 wnioski, z czego 6 złożono powtórne. Dotyczyły one łącznie 239 działek ewidencyjnych.

Tab. 5 Zestawienie wniosków z poszczególnych miejscowości gminy Siedlce

nazwa sołectwa	liczba wniosków	łączna liczba działek ewid., których dotyczą wnioski
Białki	4	4
Błogoszcz	3	6
Chodów	6	7
Golice	2	2
Grabianów	5*[1]	6
Joachimów	2	3
Jagodnia	1	2
Nowe Iganie	7	9
Nowe Opole	11*[2]	17
Pruszyn	3	4
Pruszynek	3	3
Pruszyn-Pieńki	2	3
Rakowiec	1	2
Stare Iganie	1	2
Stare Opole	6	14
Stok Lacki	5	6
Stok Lacki-Folwark	10*[1]	14
Strzała	3	5
Topórek	1*[3]	23
Ujrzanów	7	77
Wołyńce-Kolonia	2*[1]	6
Żelków-Kolonia	12	24
RAZEM:	97*[4]	239

[1] Jeden z wniosków dotyczący jednej działki złożono dwukrotnie.
[2] Jeden z wniosków dotyczący dwóch działek złożono dwukrotnie.
[3] Złożono powtórnie kolejne dwa takie same wnioski dla 23 działek w obrębie Topórek.
[4] Łącznie z powtórzonymi wnioskami wpłynęło 103 wniosków.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlce.

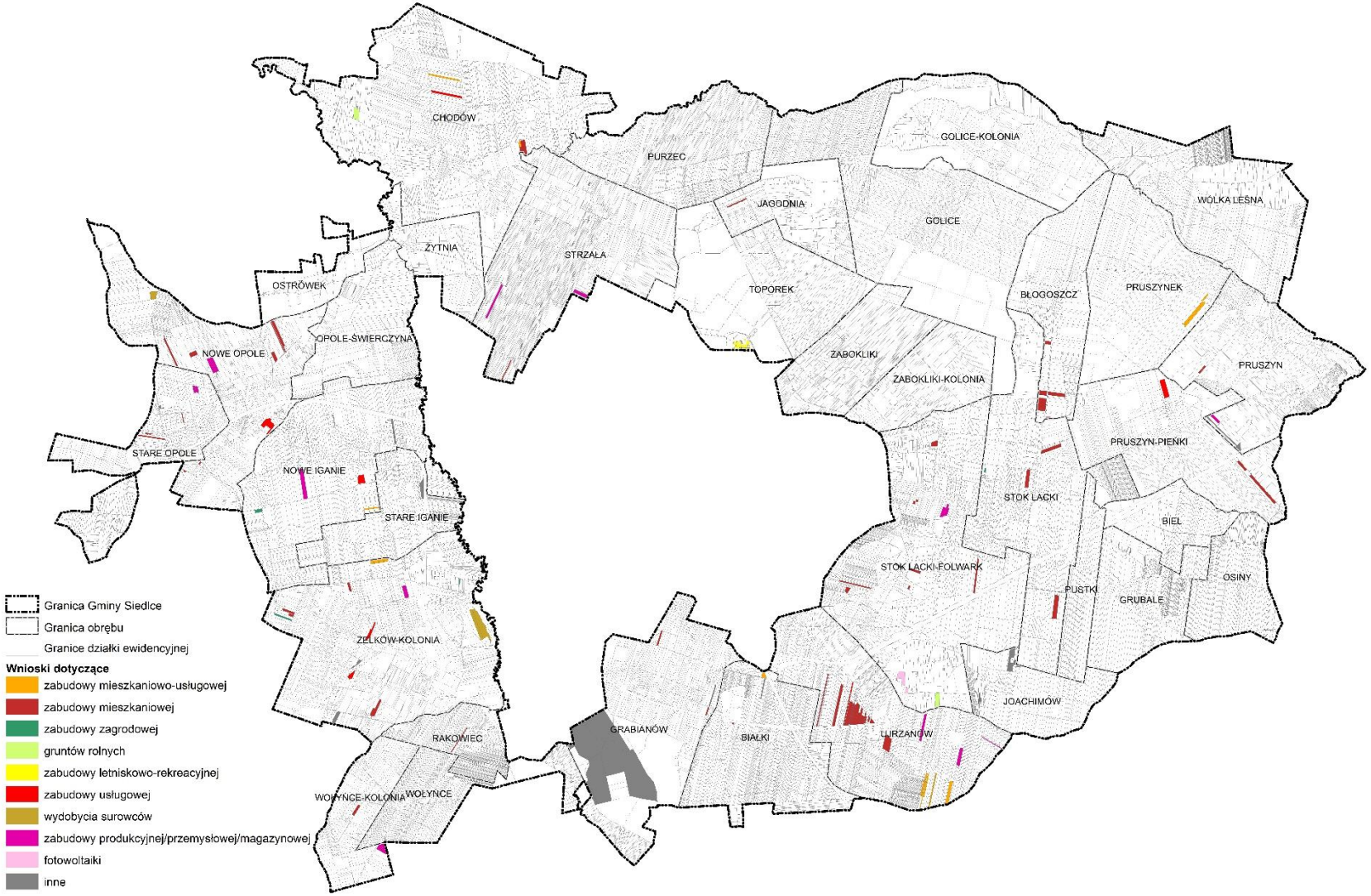
Rozpatrując wnioski kompleksowo (ilościowo i geograficznie) najwięcej zostało złożonych w odniesieniu do w trzech sołectw – Nowe Opole, Żelków-Kolonia (zachodnia część gminy) oraz Stok Lacki-Folwark (wschodnia część gminy) – por. Tab. 6. Jednak analizując je w kontekście rozmieszczenia nieruchomości, których dotyczą, największa liczba działek ewidencyjnych objętych wnioskami znajduje się w obrębach Ujrzanów (7 wniosków obejmuje ponad 30% analizowanych działek), Żelków-Kolonia, Topórek, Nowe Opole, Stok Lacki-Folwark oraz Stare Opole, co uwidocznione jest na Rys. 13. Aż 70% wszystkich nieruchomości, dla których złożono wnioski o zmianę praznaczenia terenów jest położonych w wyżej wymienionych obrębach ewidencyjnych. Dla 13 sołectw nie złożono ani jednego wniosku o zmianę polityki przestrzennej.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że blisko 80% wszystkich wniosków o zmianę przeznaczenia terenów w dokumentach planistycznych dotyczy przekształcenia terenów otwartych (rolnych) pod zabudowę, z czego ponad połowa (55%) to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jednorodzinna z dopuszczeniem usług i zagrodowa. O przekwalifikowanie gruntów na cele zabudowy usługowej wystąpiło 6 inwestorów, zaś na zabudowę produkcyjną/przemysłową/magazynową – 15 (Rys. **13** i Tab. 6). Na szczególną uwagę zasługują wnioski inne, wśród których dominowały te o korektę układu komunikacyjnego w miejscowych planach. Ponadto na tle pozostałych wyróżniały się dwa wnioski inne tj. o ustanowienie strefy ochronnej od terenu zamkniętego (kompleks K-955 Grabianów) oraz o poszerzenie cmentarza.

Tab. 6. Zestawienie wniosków w podziale na przedmiot wniosku

przedmiot wniosku	liczba wniosków
zabudowa mieszkaniowo-usługowa	10
zabudowa mieszkaniowa	41
zabudowa zagrodowa	6
zabudowa usługowa	6
fotowoltaika	1
grunty rolne	2
zabudowa letniskowo-rekreacyjna	3
wydobycie surowców	3
zabudowa produkcyjna/przemysłowa/magazynowa	15
inne	16
RAZEM:	103

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlce.



Rys. 13. Rozkład przestrzenny wniosków o zmianę przeznaczenia terenów w dokumentach planistycznych gminy Siedlce
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlce.

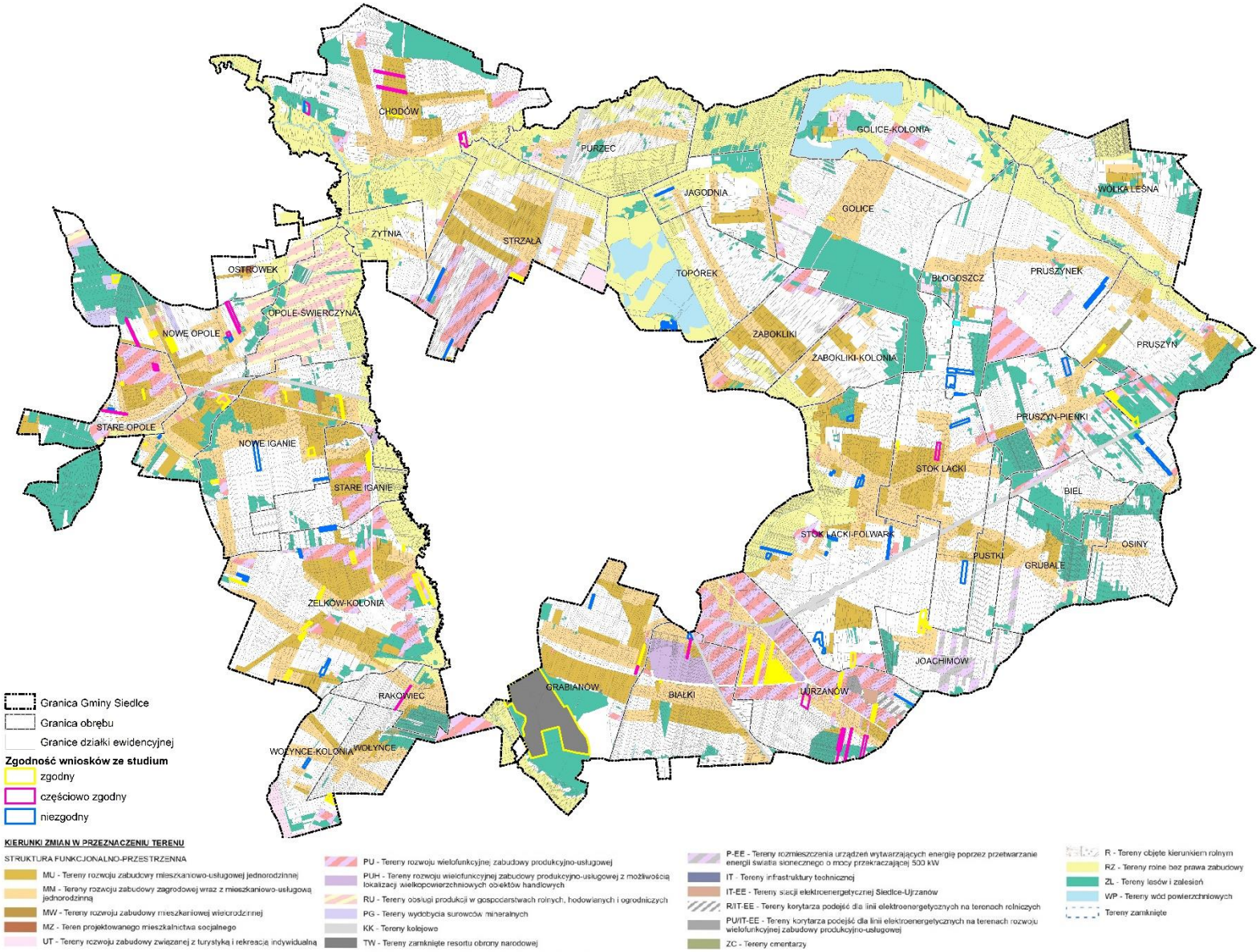
Punktem wyjścia dla prowadzenia polityki przestrzennej w gminie było dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Każdy plan miejscowy musiał być zgodny z ustaleniami w nim zawartymi. Aby ocenić zasadność oraz zakres zmian jakie mogą zaistnieć w polityce przestrzennej gminy Siedlce przeanalizowano zgodność złożonych wniosków ze studium. Została zastosowana trójstopniowa skala oceniająca tj. wniosek zgodny, niezgodny lub częściowo zgodny ze studium – przy czym częściowa zgodność zachodzi, gdy fragment nieruchomości wskazanej we wniosku spełnia wnioskowane postulaty (Rys. 14).

Zakres merytoryczny niniejszego dokumentu nie ma na celu rozpatrywania wniosków pod kątem ich uwzględnienia lub odrzucenia w procesie planowania przestrzennego, jednak ich rozmieszczenie wskazuje, że 60% z nich stoi w kolizji z wysoko cenionymi wartościami, które wymienione zostały w art. 1 ust. 2 upzp – 39% wszystkich wniosków jest całkowicie niezgodnych ze studium, zaś 21% jest częściowo zgodna ze studium. Pozostałe 40% wniosków może zostać uwzględnione podczas zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bez wcześniejszej ingerencji w politykę przestrzenną wyrażoną w studium.

Jednak uwzględnienie tych wniosków złożonych do studium nie jest możliwe z dwóch powodów:

1. ustawodawca wycofuje z obrotu prawnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nie ma możliwości jego aktualizacji, poza przypadkami wskazanymi w ustawie;
2. w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej, bilans terenów przeprowadzony na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce, uchwalonego w 2022 r. wykazał wielokrotne przekroczenie podarzy terenówa. mieszkaniowych, względem zapotrzebowania na nową zabudowę. Sytuacja ta nie ulegnie zmianie także w procedurze opracowania planu ogólnego.

W trakcie prac nad planem ogólnym będzie możliwość uwzględnienie tych wniosków, które dotyczą zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej oraz OZE, gdyż ten rodzaj działalności wyłączony został z bilansowania.



Rys. 14. Analiza zgodności ze studium poszczególnych działek ewidencyjnych zawartych we wnioskach o zmianę przeznaczenia terenów
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlce.

VI. Analiza i ocena stopnia zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosownie do art. 32 ust. 3 ww. ustawy

Gmina Siedlce do dnia zakończenia prac nad Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie uchwaliła planu ogólnego.

Gmina Siedlce, zgodnie z deklaracją i danymi GUS w 100% pokryta jest planami miejscowymi, co plasuje ją w gronie zaledwie 14,6% polskich gmin, które znajdują się w podobnej, uprzywilejowanej sytuacji. Sytuacja taka jest korzystna i kłopotliwa zarazem. Korzyść polega na braku możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, co czyni proces gospodarowania przestrzenią przewidywalnym, uspołecznionym i transparentnym. Niewątpliwym problemem jest natomiast niska elastyczność planów miejscowych, w sytuacji niezgodności zamierzeń inwestycyjnych z przeznaczeniem terenu, co ma też swoje odbicie w polityce planistycznej, co zostanie opisane w dalszej części analizy.

W gminie na dzień 29 kwietnia 2024 r. obowiązuje 48 planów miejscowych (Tab. 7), które można, ze względu na autora planu (głównego projektanta) oraz jego cel podzielić na pięć grup (Rys. 16):

- stare plany dla zachodniej części gminy (5 sołectw);
- plany IGPiK (dla pozostałych wsi, wraz z ich korektami dotyczącymi dróg);
- korekty planów z lat 2004-2005;
- kompleksowe, duże plany;
- plany pod realizację konkretnych inwestycji.

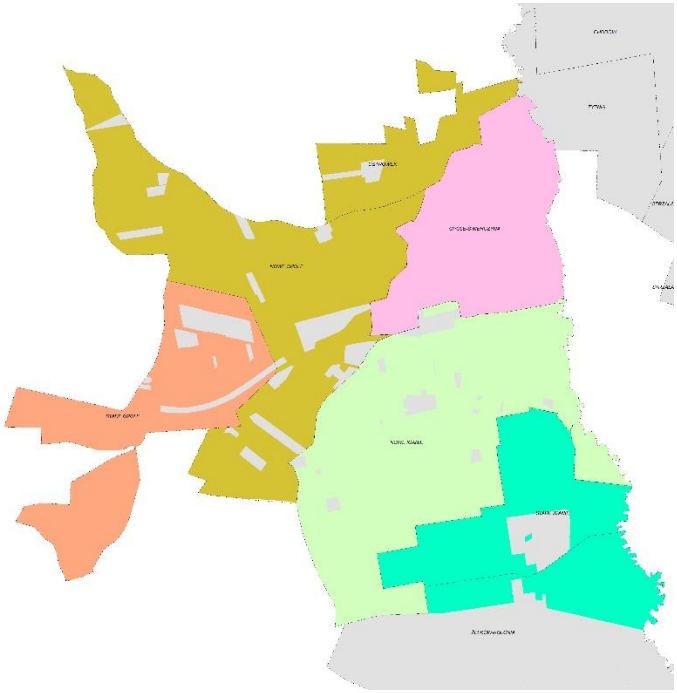
Do końca 2005 r. Gmina Siedlce była w całości pokryta planami miejscowymi, opracowanymi na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Plany te opracowywały dwa zespoły projektowe. Zespół pod kierunkiem p. Andrzeja Rutkowskiego przygotował plany dla Starego Opola, Nowego Opola, Starych Igań, Nowych Igań, Opola Świerczyny, Ostrówka i północnej części Żelkowa-Kolonii. Załączniki graficzne opracowano w skali 1:5000 i dodatkowo (z wyłączeniem wsi Opole Świerczyna), w skali 1:1000 dla wybranych, silnie urbanizujących się fragmentów wsi. Ustalenia tych planów zachowały ważność do dziś na 14,3% powierzchni gminy. Pozostała część gminy podzielona została na pięć dużych planów. W skład każdego wchodziło kilka wsi. Opracował je zespół Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej pod kierunkiem p. Jana Ł. Juraszyńskiego. Plany te opracowano wyłącznie w skali 1:5000. W 2012 r. uchwalono zmiany tych planów, polegającą na korekcie zapisów dotyczących szerokości dróg, dzięki której uchwała i załącznik graficzny do niej były spójne. Ustalenia tych planów zachowały ważność do dziś na 74% powierzchni gminy. W dalszej części analizy zmiany z 2012 r. zostaną pominięte jako nieistotne dla celu niniejszej analizy.

Plany te, jak już wspomniano, przygotowały dwa zespoły autorskie, stąd też schematy ustaleń, wydzielenie funkcjonalne oraz parametry zabudowy były podobne w każdym typie planu. Podstawą opracowania tych dokumentów było studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce uchwalone w 2000 r., od którego rozpoczął się proces rozlewania zabudowy w gminie Siedlce. Analiza planów miejscowych i ocena ich aktualności przeprowadzona została łącznie dla każdego z tych dwóch typów planów z wyróżnieniem zarówno wspólnych jak i rozłącznych cech, w tym także wad tych dokumentów.

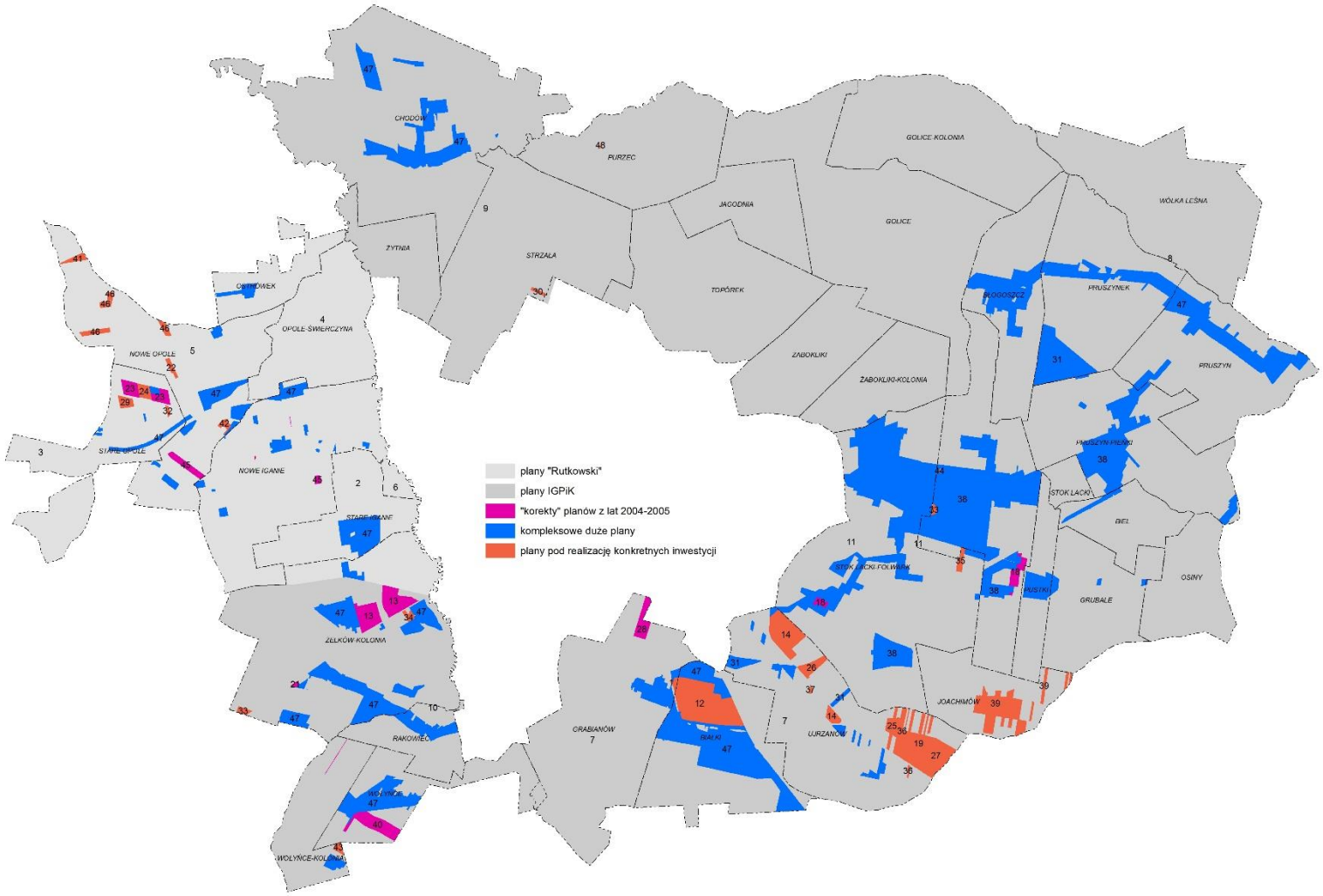
Skala zmian planów z lat 2004 - 2005 w przeciągu prawie 20 lat ich obowiązywania była niewielka. Objęła ona niespełna 12% obszaru gminy. W Analizie dokonano także oceny tych „nowych" planów, choć metoda ich badania była odmienna, na co główny wpływ miały przepisy, w oparciu o które uchwalono te dokumenty oraz restrykcyjne podejście organów nadzoru.

Stare plany opracowane przez p. A. Rutkowskiego (dla zachodniej części gminy)

Plany te, pomimo swoich często niezbyt precyzyjnych zapisów oraz restrykcyjnych ustaleń w zakresie wprowadzenia zakazu zabudowy zostały zmienione w niewielkim stopniu. Warto podkreślić, że obszar, który one opisują (z wyłączeniem Ostrówka i Opola Świerczyny) należy do bardzo silnie urbanizujących się terenów zarówno w zakresie mieszkalnictwa jak i szeroko pojętej aktywności gospodarczej. Zakres przestrzenny obowiązywania tych planów oraz skalę zmian, które do nich wprowadzono prezentuje Rys. 15.



Rys. 15. Plany opracowane przez p. A. Rutkowskiego
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlce.



Rys. 16. Podział planów miejscowych wg. grup przyjętych w Analizie
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlce.

Tab. 7. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Kolumna Lp. odpowiada numerowi na Rys. 16.

Lp.	Nr uchwały i nazwa planu	Przeznaczenie terenów
1.	XXIX/208/2001 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2001 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego Gminy Siedlce teren stacji paliw i usług we wsi Grabianów	KS-U – Teren usług i stacji paliw MN-U – Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej KDK 63(GP) – Teren drogi krajowej KDG – Teren drogi gminnej
2.	XVI/188/2004 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 lutego 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce dla wsi Stare Iganie	MR – Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej UP – Tereny usług publicznych UC – Tereny usług komercyjnych U – Tereny usług P – Tereny wytwórczości i składowania KU – Tereny tras komunikacyjnych i ulic KS – Tereny urządzeń transportu samochodowego I - Tereny specjalne (infrastruktura) RP – Tereny rolne bez prawa zabudowy budynkami ZL – Tereny lasów ZZ - Tereny trwałych użytków zielonych bez prawa zabudowy budynkami
3.	XVI/189/2004 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 lutego 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce dla wsi Stare Opole	MR – Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MP - Tereny zabudowy mieszkaniowej pensjonatowej UP – Tereny usług publicznych UC – Tereny usług komercyjnych U – Tereny usług P – Tereny wytwórczości i składowania KU – Tereny tras komunikacyjnych i ulic KK – Tereny urządzeń transportu kolejowego KS – Tereny urządzeń transportu samochodowego RP – Tereny rolne bez prawa zabudowy budynkami ZL – Tereny lasów ZI - Tereny zieleni izolacyjnej ZZ - Tereny trwałych użytków zielonych bez prawa zabudowy budynkami
4.	XVI/190/2004 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 lutego 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce dla wsi Opole Świerczyna	MR – Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej KU – Tereny tras komunikacyjnych i ulic RP – Tereny rolne bez prawa zabudowy budynkami ZL – Tereny lasów ZZ - Tereny trwałych użytków zielonych bez prawa zabudowy budynkami
5.	XXII/229/2004 Rady Gminy Siedlce z dnia 23 września 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce dla wsi Nowe Opole	MR – Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej UP – Tereny usług publicznych UC – Tereny usług komercyjnych U – Tereny usług P – Tereny wytwórczości i składowania TO - Tereny gospodarki odpadami KU – Tereny tras komunikacyjnych i ulic KK – Tereny zamknięte

		KS – Tereny urządzeń transportu samochodowego RP – Tereny rolne bez prawa zabudowy budynkami ZL – Tereny lasów ZI - Tereny zieleni izolacyjnej ZZ - Tereny trwałych użytków zielonych bez prawa zabudowy budynkami
6.	XXXI/308/2005 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 czerwca 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce dla wsi Nowe Iganie	MR – Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej UP – Tereny usług publicznych UC – Tereny usług komercyjnych U – Tereny usług P – Tereny wytwórczości i składowania KU – Tereny dróg i ulic KK – Tereny zamknięte KS – Tereny urządzeń transportu samochodowego RP – Tereny rolne bez prawa zabudowy budynkami ZL – Tereny lasów ZI - Tereny zieleni izolacyjnej ZZ - Tereny trwałych użytków zielonych bez prawa zabudowy budynkami I – Teren urządzeń specjalnych
7.	XXXI/309/2005 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 czerwca 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Grabianów, Białki, Ujrzanów, Joachimów	MR - Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczalną funkcją usług nieuciążliwych; MM - Tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcjach mieszanych – zabudowa zagrodowa i jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych; MU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych; MUw - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych o niekorzystnych warunkach gruntowo – wodnych, ML/Z – Tereny zabudowy letniskowej z obowiązkiem częściowego zadrzewienia działki (min. 50% pow.) ML – Tereny zabudowy letniskowej UM - Tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową; UO – Tereny usług oświaty; UR – Tereny usług różnych, PUR– Tereny produkcyjno-usługowe i rzemieślnicze (z dopuszczalną towarzyszącą funkcją mieszkaniową); PS – Tereny przemysłowo – składowe (bez funkcji mieszkaniowej), ZP - Tereny zieleni publicznej; ZN - Tereny zieleni nieurządzonej; R – Obszary produkcji rolnej oraz wydzielone w niej: a) Rc – Strefa o przewadze kompleksów gleb chronionych, b) Re – Strefa użytkowania rolniczego o przewadze użytków zielonych o podwyższonych walorach ekologicznych, RL – Obszary rolnicze przeznaczone do zamiennego użytkowania rolniczo-leśnego; L – Tereny lasów ochronnych; LD – Dolesienia; PEz – Tereny powyrobiskowe do rekultywacji, PE – Tereny powierzchniowej eksploatacji, TW – Tereny ujęć wód, TE – Tereny urządzeń elektroenergetycznych, TG - Tereny urządzeń gazownictwa,

		IS – Tereny obiektów specjalnych, KA - Tereny dróg publicznych klasy autostrad, KGP - Tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego, KG – Tereny dróg publicznych klasy drogi głównej; KZ - Tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej; KL – Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej; KD – Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej; KS - Tereny parkingów ogólnodostępnych; KK – Tereny komunikacji kolejowej,
8.	XXXI/310/2005 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 czerwca 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Wólka Leśna, Pruszyn, Pruszynek, Błogoszcz, Golice, Golice Kolonia, Żabokliki, Żabokliki Kolonia, Topórek, Jagodnia	MR - Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczalną funkcją usług nieuciążliwych; MM - Tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcjach mieszanych – zabudowa zagrodowa i jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych; MU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych; MUw - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych o niekorzystnych warunkach gruntowo – wodnych, ML/Z – Tereny zabudowy letniskowej z obowiązkiem częściowego zadrzewienia działki (min. 50% pow.) ML – Tereny zabudowy letniskowej UM - Tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową; UO – Tereny usług oświaty; US – Tereny usług sportu i turystyki, UK – Tereny usług kultury; UZ – Tereny usług zdrowia, UR – Tereny usług różnych, PUR– Tereny produkcyjno-usługowe i rzemieślnicze (z dopuszczalną towarzyszącą funkcją mieszkaniową); PS – Tereny przemysłowo – składowe (bez funkcji mieszkaniowej), ZP - Tereny zieleni publicznej; ZN - Tereny zieleni nieurządzonej; ZD – Tereny ogródków działkowych, ZC – Tereny cmentarzy, R – Obszary produkcji rolnej oraz wydzielone w niej: a) Rc – Strefa o przewadze kompleksów gleb chronionych, b) Rg – Strefa upraw rolnych ze wskazaną lokalizacją obiektów produkcyjno-gospodarczych (uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej), c) Re – Strefa użytkowania rolniczego o przewadze użytków zielonych o podwyższonych walorach ekologicznych, RL – Obszary rolnicze przeznaczone do zamiennego użytkowania rolniczo-leśnego; L – Tereny lasów ochronnych; LD – Dolesienia; W – Tereny wód powierzchniowych, TK – tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków, TW – Tereny ujęć wód, KG – Tereny dróg publicznych klasy drogi głównej; KZ - Tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej; KL – Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej; KD – Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;

		KS - Tereny parkingów ogólnodostępnych; CP – Tereny ciągów pieszych;
9.	XXXIV/325/2005 Rady Gminy Siedlce z dnia 3 listopada 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Strzała, Chodów, Purzec, Żytnia	MR - Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczalną funkcją usług nieuciążliwych; MM - Tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcjach mieszanych – zabudowa zagrodowa i jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych; MU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych; ML/Z – Tereny zabudowy letniskowej z obowiązkiem częściowego zadrzewienia działki (min. 50% pow.) UM - Tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową; UO – Tereny usług oświaty; UK – Tereny usług kultury; US – Tereny usług sportu PUR– Tereny produkcyjno-usługowe i rzemieślnicze (z dopuszczalną towarzyszącą funkcją mieszkaniową); PS – Tereny przemysłowo – składowe (bez funkcji mieszkaniowej), ZP - Tereny zieleni publicznej; ZN - Tereny zieleni nieurządzonej; PE – Tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin pospolitych, R – Obszary produkcji rolnej oraz wydzielone w niej: a) Rc – Strefa o przewadze kompleksów gleb chronionych, b) Rg – Sstrefa upraw rolnych ze wskazaną lokalizacją obiektów produkcyjno-gospodarczych (uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej), c) Re – Strefa użytkowania rolniczego o przewadze użytków zielonych o podwyższonych walorach ekologicznych, RL – Obszary rolnicze przeznaczone do zamiennego użytkowania rolniczo-leśnego; L – Tereny lasów ochronnych; LD – Dolesienia; W – Tereny wód powierzchniowych, TW – Tereny ujęć wody TG – Tereny gazownictwa, KG – Tereny dróg publicznych klasy drogi głównej; KZ - Tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej; KL – Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej; KD – Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej; KS - Tereny parkingów ogólnodostępnych; CP – Tereny ciągów pieszych; KR – Tereny rolne z zakazem zabudowy, do wykorzystania pod drogę publiczną KK - Tereny komunikacji kolejowej
10.	XXXIV/326/2005 Rady Gminy Siedlce z dnia 3 listopada 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Żelków Kolonia, Rakowiec, Wołyńce, Wołyńce Kolonia	MR - Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczalną funkcją usług nieuciążliwych; MM - Tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcjach mieszanych – zabudowa zagrodowa i jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych; MU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych; MU/Z - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych z obowiązkiem częściowego zadrzewienia działki (min. 50% pow.), ML/Z – Tereny zabudowy letniskowej z obowiązkiem częściowego zadrzewienia działki (min. 50% pow.) ML – Tereny zabudowy letniskowej

		UM - Tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową; UO – Tereny usług oświaty; UST – Tereny usług sportu i turystyki, UK – Tereny usług kultury; US – Tereny usług sportu PUR– Tereny produkcyjno-usługowe i rzemieślnicze (z dopuszczalną towarzyszącą funkcją mieszkaniową); PS – Tereny przemysłowo – składowe (bez funkcji mieszkaniowej), ZP - Tereny zieleni publicznej; ZN - Tereny zieleni nieurządzonej; ZD – Tereny ogródków działkowych, ZC – Tereny cmentarzy, R – Obszary produkcji rolnej oraz wydzielone w niej: a) Rc – Strefa o przewadze kompleksów gleb chronionych, b) Rg – Strefa upraw rolnych ze wskazaną lokalizacją obiektów produkcyjno-gospodarczych (uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej), c) Re – Strefa użytkowania rolniczego o przewadze użytków zielonych o podwyższonych walorach ekologicznych, RL – Obszary rolnicze przeznaczone do zamiennego użytkowania rolniczo-leśnego; L – Tereny lasów ochronnych; LD – Dolesienia; KA - Tereny dróg publicznych klasy autostrad, KGP - Tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego, KG – Tereny dróg publicznych klasy drogi głównej; KZ - Tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej; KL – Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej; KD – Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej; KS - Tereny parkingów ogólnodostępnych; CP – Tereny ciągów pieszych;
11.	XXXVI/337/2005 Rady Gminy Siedlce z dnia 29 grudnia 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Stok Lacki, Stok Lacki-Folwark, Pustki, Grubale, Osiny, Biel, Pruszyn Pieńki	MR - Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczalną funkcją usług nieuciążliwych; MM - Tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcjach mieszanych – zabudowa zagrodowa i jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych; MMw - Tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcjach mieszanych – zabudowa zagrodowa i jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych o niekorzystnych warunkach gruntowo – wodnych, MU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych; MUw - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych o niekorzystnych warunkach gruntowo – wodnych, MU/Z - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych z obowiązkiem częściowego zadrzewienia działki (min. 50% pow.), MU/Zw - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych z obowiązkiem częściowego zadrzewienia działki (min. 50% pow.) o niekorzystnych warunkach gruntowo – wodnych, UM - Tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową; UO – Tereny usług oświaty; UK – Tereny usług kultury; UR – Tereny usług różnych;

		PUR– Tereny produkcyjno-usługowe i rzemieślnicze (z dopuszczalną towarzyszącą funkcją mieszkaniową); ZP - Tereny zieleni publicznej; ZN - Tereny zieleni nieurządzonej; PE- Tereny powierzchniowej eksploatacji; R – obszary produkcji rolnej oraz wydzielone w niej: a) Rc – Strefa o przewadze kompleksów gleb chronionych, b) Re – Strefa użytkowania rolniczego o przewadze użytków zielonych o podwyższonych walorach ekologicznych, RL – Obszary rolnicze przeznaczone do zamiennego użytkowania rolniczo-leśnego; L – Tereny lasów ochronnych; LD – Dolesienia; TW – Tereny ujęć wody; KG – Tereny dróg publicznych klasy drogi głównej; KZ - Tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej; KL – Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej; KD – Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej; KS - Tereny parkingów ogólnodostępnych; CP – Tereny ciągów pieszych; KR – Tereny rolne z zakazem zabudowy, do wykorzystania pod drogę publiczną KK - Tereny komunikacji kolejowej
12.	XLVII/334/2010 Rady Gminy Siedlce z dnia 4 listopada 2010 r. dla części wsi Białki i Grabianów	UC/P/U – Teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, teren usług, teren składów, teren magazynów, teren produkcji, teren parkingów i dróg wewnętrznych, teren usług obsługi komunikacji samochodowej KDG – Teren dróg publicznych – droga powiatowa klasy głównej
13.	XVII/134/2012 Rady Gminy Siedlce z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlce dla fragmentów wsi Żelków-Kolonia	MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN – Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej KDGP – Teren drogi publicznej, klasy głównej ruchu przyspieszonego KDL – Teren drogi publicznej, klasy lokalnej KDD - Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
14.	XVIII/144/2012 Rady Gminy Siedlce z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Grabianów, Białki, Ujrzanów, Joachimów	PT – Tereny zabudowy produkcyjno-technicznej PU – Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej WS – Tereny wód powierzchniowych UC – Tereny pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 ML - Tereny pod zabudowę mieszkaniową letniskową KDG(D) – Tereny dróg publicznych klasy drogi głównej KDW - Tereny dróg wewnętrznych
15.	XXII/179/2012 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 września 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Strzała, Chodów, Purzec, Żytnia	-
16.	XXII/180/2012 Rady Gminy Siedlce w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Stok Lacki, Stok Lacki-Folwark, Pustki, Grubale, Osiny, Biel, Pruszyn-Pieńki	-
17.	XXII/181/2012 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 września 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Żelków-Kolonia, Rakowiec, Wołyńce, Wołyńce-Kolonia	-

18.	XXXII/285/2013 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Stok Lacki, Stok Lacki-Folwark, Pustki, Grubale, Osiny, Biel, Pruszyn-Pieńki	MN(MR) – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej R – Tereny rolnicze KDZ – Tereny publicznych dróg zbiorczych KDL – Tereny publicznych dróg lokalnych KDD – Tereny publicznych dróg dojazdowych
19.	XL/389/2014 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie linii i stacji 400 kV w miejscowości Ujrzanów	U/P – Tereny usługowo-produkcyjno-magazynowe MN/U – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej IT-E – Tereny stacji elektroenergetycznej 400/110kV EE – Tereny elektroenergetycznej infrastruktury technicznej R – Tereny rolne ZL – Tereny lasów KDL – Tereny drogi publicznej klasy lokalnej KDD – Tereny drogi publicznej klasy dojazdowej
20.	XLIII/437/2014 Rady Gminy Siedlce z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Grabianów, Białki, Ujrzanów, Joachimów OBSZAR CAŁKOWICIE ZASTĄPIONY INNYM PLANEM NR 47	UO - Tereny usług oświaty
21.	XLV/449/2014 Rady Gminy Siedlce z dnia 24 września 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Żelków-Kolonia, Rakowiec, Wołyńce, Wołyńce-Kolonia	UK/US – Tereny usług kultury i usług sportu MN(U) – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług KDD - Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
22.	XLV/454/2014 Rady Gminy Siedlce z dnia 24 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce, części wsi Nowe Opole	U/P –Tereny usług, teren składów, teren magazynów, teren produkcji R – Teren rolniczy
23.	IX/45/2015 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Warszawskiej w miejscowości Stare Opole	U/P – Tereny zabudowy usługowej, składowej, magazynowej, produkcyjnej U – Tereny zabudowy usługowej U/MN – Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej KDD – teren drogi publicznej – droga gminna klasy dojazdowej
24.	XII/70/2015 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 lipca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlce, części wsi Stare Opole	U/P - teren usług, teren składów, teren magazynów, teren produkcji
25.	XII/71/2015 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 lipca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Ujrzanów w kierunku zachodnim od stacji elektroenergetycznej 400/110kV	E – teren infrastruktury elektroenergetycznej R – teren rolniczy
26.	XII/72/2015 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 lipca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Ujrzanów dla obszaru I	UC/UP - teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 i zabudowy usługowo-produkcyjno-magazynowej
27.	XXV/212/2016 Rady Gminy Siedlce z dnia 11 sierpnia 2016 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego pod nazwą „Rozbudowa	EE - Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

	stacji 400/110kV Siedlce Ujrzanów", wraz z przepięciem istniejących linii 400kV	
28.	XXIX/251/2016 Rady Gminy Siedlce z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grabianów w rejonie ulicy Cytrynowej	MN(U) – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług R – Tereny rolnicze KDG – Teren drogi publicznej klasy głównej KDL – Tereny dróg publicznych klasy lokalnej KDD – Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
29.	XLIII/552/2022 Rady Gminy Siedlce z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 666/2 we wsi Stare Opole, w gminie Siedlce	U/P – teren zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
30.	XLIII/553/2022 Rady Gminy Siedlce z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 569/2, 570, 571, 572, 573 we wsi Strzała, w gminie Siedlce	U/P – teren zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
31.	XLV/589/2022 Rady Gminy Siedlce z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Nowe Iganie, Pruszyn-Pieńki, Pruszynek, Ujrzanów, Żelków-Kolonia	MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem; MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem; U - teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem; UO - teren zabudowy usług oświaty, oznaczony symbolem; Up - teren zabudowy usług publicznych, oznaczony symbolem; PU - teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony symbolem; ZL - teren lasu, oznaczony symbolem; R - teren rolniczy, oznaczony symbolem; IT-W - teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem; KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem; KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem; KDW - teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem.
32.	XLV/587/2022 Rady Gminy Siedlce z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 148, 149, 150 we wsi Stare Opole, w gminie Siedlce	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; U/P – teren zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
33.	XLV/590/2022 Rady Gminy Siedlce z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Stok Lacki i Żelków-Kolonia	UO - teren zabudowy usług oświaty, oznaczony symbolem; MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem; KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem.
34.	XLV/588/2022 Rady Gminy Siedlce z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 475/11, 475/13, 475/16, 475/17, 475/18, 475/9, 511/2, 545/7, 601 we wsi Żelków-Kolonia, w gminie Siedlce	MN/U – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej; U/P – teren zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

35.	XLVI/605/2022 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębu geodezyjnego Stok Lacki-Folwark	MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem; KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem; KDW - teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem.
36.	XLVI/606/2022 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 324, 1323/4, 1325/4, 328/2, 1325/1, 1325/2, 1325/3, 1323/1, 1102/3 i 1102/5 we wsi Ujrzanów, w gminie Siedlce	P/U – teren zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; IT-EE/P – teren strefy napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz teren składów; ZL – teren lasów.
37.	XLVI/607/2022 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 628/1, 630/1, 631/1, 632/1 i fragmentu działki ewidencyjnej nr 625/1, we wsi Ujrzanów, w gminie Siedlce	U – teren zabudowy usługowej.
38.	XLVI/608/2022 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Biel, Grubale, Osiny, Pruszyn, Pruszyn-Pieńki, Pustki, Stok Lacki, Stok Lacki-Folwark, Ujrzanów, Żabokliki-Kolonia	MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem; MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem; UO - teren zabudowy usług oświaty, oznaczony symbolem; Up - teren zabudowy usług publicznych, oznaczony symbolem; PU - teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony symbolem; RM - teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem; R - teren rolniczy, oznaczony symbolem; Rz - teren rolniczy z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem; ZL - teren lasu, oznaczony symbolem; WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem; KDG - teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem; KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem; KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem; KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem; KDW - teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem; CPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem.
39.	LII/688/2022 Rady Gminy Siedlce z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Ujrzanów oraz fragmentów wsi Joachimów, w gminie Siedlce	PEF – teren produkcji energii elektrycznej – farmy fotowoltaicznej; RZP – teren rolniczy; RNR – teren rolniczy z zakazem zabudowy KDZ – teren dróg publicznych klasy zbiorczej; KDW – teren dróg wewnętrznych; ZL – teren lasów.

40.	LVII/758/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 26 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębu geodezyjnego Wołyńce, Wołyńce-Kolonia, Rakowiec	RM - teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem; ZL - teren lasu, oznaczony symbolem; KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem; KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem.
41.	LVII/759/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 26 maja 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 721/2 we wsi Nowe Opole, w gminie Siedlce	G – teren górnictwa i wydobycia;
42.	LX/864/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 21 września 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 516/17, 515/2 we wsi Nowe Opole, w gminie Siedlce	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; U/PS – teren zabudowy usługowej, tereny składów i magazynów
43.	LX/865/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 21 września 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 167/1, 167/2, 167/3, 167/4, 167/5 we wsi Wołyńce-Kolonia, w gminie Siedlce	U/P – teren zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem.
44.	LXI/880/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 26 października 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 151/12 we wsi Stok Lacki, w gminie Siedlce	RZM – teren zabudowy zagrodowej
45.	LXII/895/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nowe Iganie i Nowe Opole, w gminie Siedlce	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; UK – teren usług kultury i rozrywki; KDD – teren drogi dojazdowej; KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej
46.	LXII/896/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 81/1, 81/2, 83, 89/2 i części działek ewidencyjnych 102, 103/1, 103/2, 104, 105, 275/1, 275/2, 276, 277 we wsi Nowe Opole, w gminie Siedlce	G – teren górnictwa i wydobycia; L – teren lasu

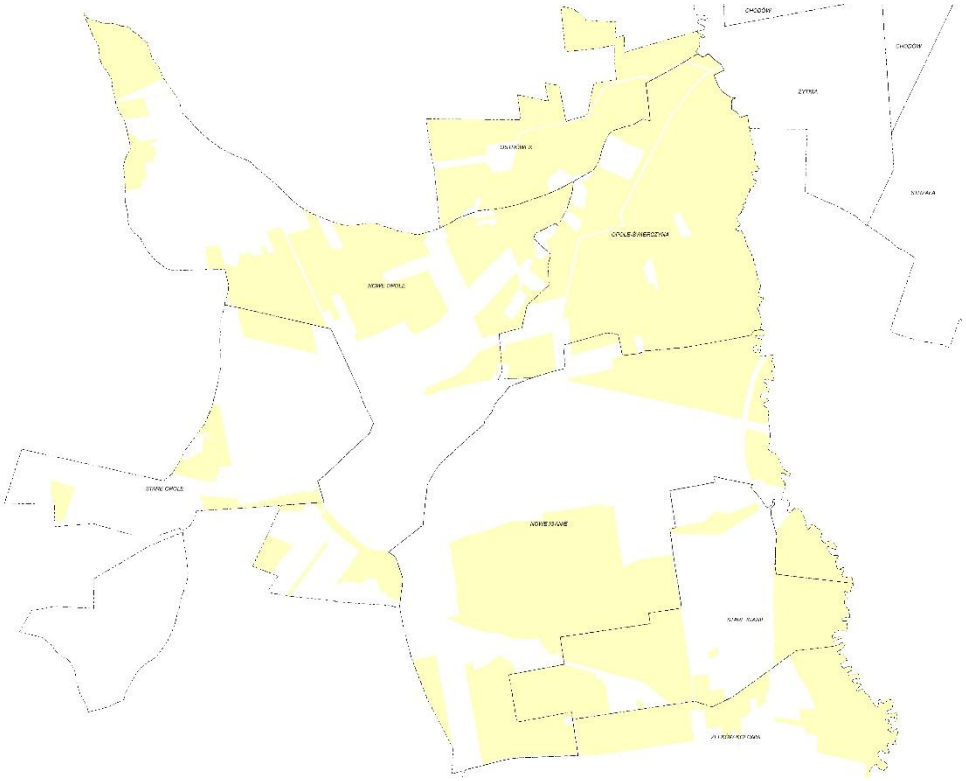
47.	LXIII/903/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Białki, Błogoszcz, Chodów, Grabianów, Nowe Iganie, Nowe Opole, Ostrówek, Pruszyn, Pruszynek, Rakowiec, Stare Iganie, Stare Opole, Ujrzanów, Wołyńce, Wołyńce-Kolonia, Żelków-Kolonia	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej; MUP - tereny zabudowy mieszkalno - usługowej; ML - tereny rekreacji indywidualnej; U – teren zabudowy usługowej; UP – tereny usług publicznych; US – tereny usług sportu i rekreacji; P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług; RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich; RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych; R – tereny rolnicze; R/ZZ - teren rolniczy z zakazem zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; ZP – teren zieleni urządzonej; ZC - cmentarz; ZL - lasy; ZL/ZZ - lasy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych; KS - tereny obsługi komunikacji; KD-GP – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyśpieszonego; KD-G – tereny dróg publicznych klasy głównej; KD-G/ZZ – teren drogi publicznej klasy głównej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; KD-Z – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej; KD-Z/ZZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; KD-L – tereny dróg publicznych klasy lokalnej; KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; KDW – tereny dróg wewnętrznych; KDW/ZZ – tereny dróg wewnętrznych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; KK - teren komunikacji kolejowej.
48.	LXIII/908/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego usługi publiczne na terenie gminy Siedlce w części obrębu geodezyjnego Purzec	UP – teren zabudowy usług publicznych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlce.

Plany opracowane przez zespół A. Rutkowskiego

Oceniając plany te podkreślić należy, że ich ustalenia budzą najwięcej kontrowersji, w szczególności w odniesieniu do warstwy regulacyjnej. Z analizy treści uchwał wynika konieczność rozważenia na ile wskazane poniżej zapisy wymagają zmian:

- W każdym z tych planów wskazano: ZZ - tereny trwałych użytków zielonych bez prawa zabudowy budynkami oraz RP - tereny rolne bez prawa zabudowy budynkami. Na terenach tych nie mogą powstać żadne budynki. Wyjątkiem jest tu plan dla wsi Nowe Iganie, gdzie w dość skomplikowanym zapisie dopuszczono możliwość zakładania nowych siedlisk, ale wyłącznie dla rolników posiadających gospodarstwo o powierzchni większej niż średnia gospodarstwa w gminie. W minionych latach zapisy te kwestionowano, szczególnie w Opolu Świerczynie, gdyż uniemożliwiały one powstawanie nowych obiektów hodowlanych. Tereny RP i ZZ zajmują łącznie 1069 ha. Ich rozmieszczenie prezentuje Rys. 17.



Rys. 17. Zasięg przestrzenny terenów bez prawa do zabudowy w planach opracowanych przez A. Rutkowskiego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlce.

- Plany te nie zawierają kluczowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu jak powierzchnia biologicznie czynna, intensywność zabudowy, powierzchnia zabudowy. Dotyczy to terenów MR, MN, Up, Uc. Na terenach U oraz P ustalono obowiązek zagospodarowania 30% powierzchni działki zielenią. Dopuszczalną wysokość większości budynków opisano liczbą kondygnacji. Z wizji terenowej wynika, że brak tych wskaźników w planach miejscowych nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny.

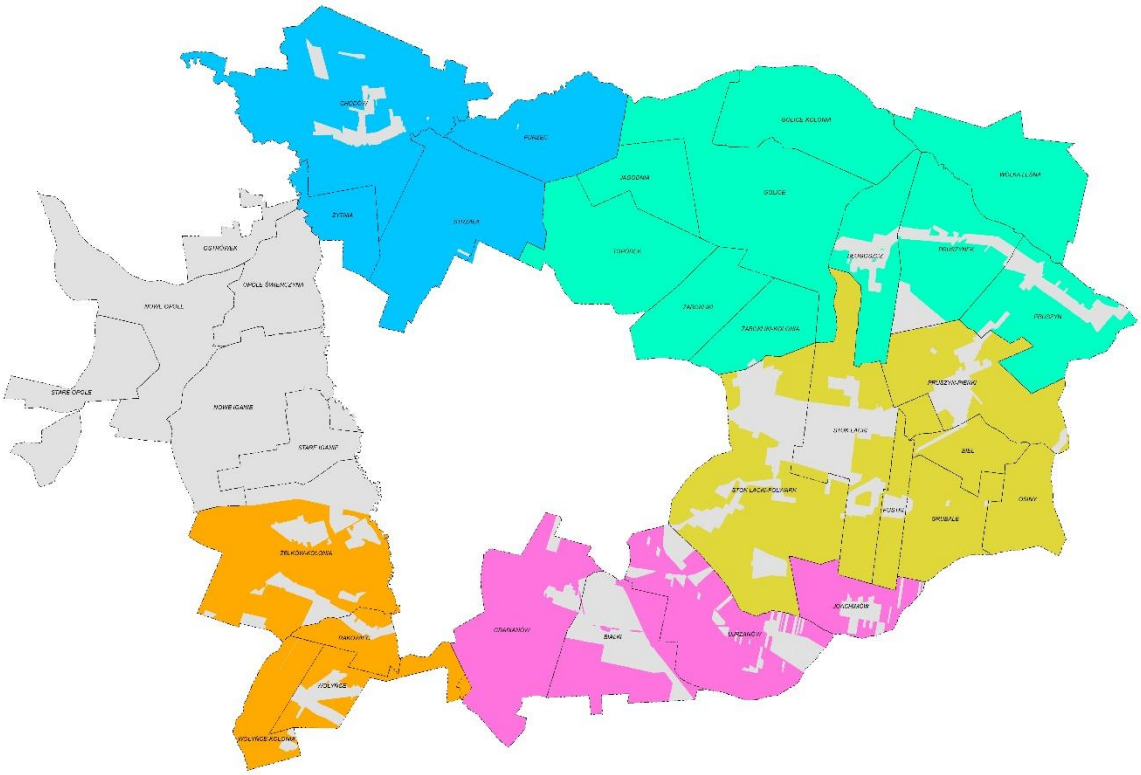
- Niektóre ustalenia, w szczególności w odniesieniu do terenów P brzmią obecnie dość dziwnie, są trudne do zastosowania i mogą blokować inwestycje w gminie. Dotyczy to w szczególności zakazu:
  a) lokalizacji inwestycji zatrudniających więcej niż 30 osób,
  b) lokalizacji inwestycji zużywających więcej wody niż 200 litrów / dobę / na pracownika,
  c) lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska (w sytuacji niejednoznaczności tego ustalenia).
- W planach tych dla terenów MR i MN wskazano elastycznie przeznaczenie terenu dopuszczając usługi i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę zagrodową (tylko MR). Zapisy te należy uznać za korzystne dla kształtowania zabudowy w gminie, choć mogą one rodzić mniejsze lub większe konflikty przestrzenne.
- W planach wskazano MP – tereny zabudowy mieszkaniowej pensjonatowej, na których dopuszczono wybrane rodzaje usług (bardzo mała gastronomia i rekreacyjno-sportowe). Wskazać należy, że w brzmieniu ustaleń planów zabudowa pensjonatowa jest w rzeczywistości zabudową mieszkaniową jednorodzinną, dla której ustalono nieco większe powierzchnie działki budowlanej.
- W części dotyczącej tymczasowego zagospodarowania plany zawierają zapis sugerujący wskazanie obszarów do scaleń i wtórnego podziału. Jednak na rysunkach planu nie wyznaczono takich obszarów. Wnosić można, że rolę taką mogą pełnić „istniejące granice własności do skasowania". Wobec braku jednoznacznych ustaleń w tym zakresie uznać należy, że plany te nie wskazują obszarów do scalenia i wtórnego podziału.

Głównym czynnikiem decydującym o dezaktualizacji tych planów będzie oddanie do użytkowania autostrady oraz rozpoczęcie budowy DK 63 w nowym przebiegu wskazanym w studium. Każda z tych inwestycji spowoduje silne przemodelowanie układu komunikacyjnego, który nie pozostanie bez wpływu na pozostałe tereny funkcjonalno-przestrzenne. Prowadząc politykę planistyczną należy dążyć do tego, aby powierzchnia nowych planów obejmowała większe tereny, umożliwiając tym samym kształtowanie lokalnego układu komunikacyjnego i jego powiązanie z układem zewnętrznym. Jednak obecnie, w czasach dużej niepewności inwestycyjnej, niewątpliwą wartością tych planów jest ich elastyczność, choć niektóre zawarte w nich ustalenia mogą wywoływać kłopoty zarówno w interpretacji, jak i aplikacji.

Plany opracowane przez Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej (dla pozostałych wsi)

Plany te, pomimo upływu lat nie tracą wiele ze swojej funkcjonalności. Oczywiście wielokrotne zmiany polityki przestrzennej nie są w nich w 100% uwzględnione, niemniej zarówno elastyczność funkcji, jak i restrykcyjność w zakresie oddziaływania na środowisko należy po upływie prawie 20 lat ich obowiązywania ocenić wysoko. Obejmują one zarówno tereny silnie urbanizujące się (Strzała, Chodów, Stok Lacki - Folwark, Stok Lacki, Żabokliki, Żelków-Kolonia, Grabianów, Ujrzanów), jak i te nadal o

przewadze terenów rolniczych. Zakres przestrzenny obowiązywania tych planów oraz zmian, które do nich wprowadzono prezentuje Rys. 18.



Rys. 18. Przestrzenny podział planów opracowanych w Instytucie Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlce.

Z analizy treści uchwał wynika konieczność rozważenia na ile wskazane poniżej ustalenia planów mogą rzutować na problemy w ich stosowaniu i wymagać będą zmian:

- Na rysunkach planu nie wskazano nieprzekraczalnych linii zabudowy, choć opisano je dokładnie w uchwale. Linie ustalono wyłącznie od dróg i terenów kolejowych. Dodatkowo ustalono, że poza terenem zabudowy, a więc np. na terenach rolniczych linia zabudowy obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi. Tymczasem przepisy takie nie istnieją, a jedynym dokumentem, który może narzucić linie zabudowy jest plan miejscowy. Ustalenie to nie wpływa na stosowanie planu.
- Ustalono niezgodne z przepisami powierzchnie działek dla terenów MR, a więc terenów rolniczych. Ustalenie to nie wpływa na stosowanie planu.
- Tereny zabudowy usługowej, pomimo zawężenia funkcji mają charakter otwarty. Zapis ten nie wpływa na stosowanie planu.
- W planie, w odniesieniu do terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zakazano uszczuplania terenów zadrzewień śródpolnych, choć tych nie wskazano na rysunku planu. Zapis ten nie wpływa na stosowanie planu.

- W planie nie ustalono wskaźników dla terenów rolniczych R. Zapis ten nie wpływa na stosowanie planu.
- Pomimo zdefiniowania „funkcji towarzyszącej” w planach nie ustalono dla żadnego terenu takiej funkcji. Zapis ten nie wpływa na stosowanie planu.
- Plany wskazują nieaktualny przebieg autostrady. Blokują zbyt szeroki pas terenu wzdłuż obecnej DK 2 oraz w zachodniej części wsi Żelków – Kolonia, gdzie ona nie powstanie. Rozbieżności te prezentuje Rys. 19, na której fioletowym kolorem oznaczono przebieg drogi wskazanej w planach z 2005 r., a czarną linię obecnie realizowaną inwestycję.
- Plan miejscowy dla Grabianowa, Białek, Ujrzanowa i Joachimowa zawiera jako jedyny z tej grupy ustalenia minimalnej szerokości frontu działki. Zapis ten może utrudniać zagospodarowanie niektórych nieruchomości, choć ustalone wskaźniki nie są tak restrykcyjne, by uniemożliwiać realizacje inwestycji na znacznym obszarze.

Plany te w sposób elastyczny podchodzą do terenów zwartej zabudowy starych fragmentów wsi dopuszczając jej dogęszczenie zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługami. Zapisy te nie mogłyby zaistnieć w obecnym stanie prawnym, stąd rekomenduje się utrzymanie tych terenów z niezmienionym przeznaczeniem tak długo, jak tylko będzie to możliwe.

Dużą wartość informacyjną dla przyszłych mieszkańców ma wskazanie terenów budowlanych o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, choć dopuszczono na nich podpiwniczanie budynków gospodarczych.

Rys. 19. Rozbieżności pomiędzy planowanym w 2005 r. przebiegiem autostrady, a jej obecną trasą
Źródło: Opracowanie własne.

Plany sprzed prawie 20 lat zachowują nie tylko swoją moc, ale i w odniesieniu do terenów mieszkaniowych aktualność. Wymagają one nieznacznych korekt, głównie ze względu na zmianę koncepcji przebiegu autostrady, której oddanie do użytkowania dodatkowo przemodeluje strukturę funkcjonalno-przestrzenną południowej części gminy Siedlce.

Plany dla konkretnych inwestycji

W latach 2010 – 2023 gmina Siedlce opracowała 24 plany miejscowe, które dedykowane były konkretnym inwestycjom, głównie o charakterze produkcyjno-usługowym, ale także infrastrukturalnym. Średnia powierzchnia planu z tej grupy wynosi 9,4 ha, choć są wśród nich takie, które nie przekraczają 0,5 ha. W oparciu o zapisy tych planów znaczna część inwestycji już została zrealizowana bądź jest w trakcie realizacji.

Plany te opracowano w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z 2003 r., która ze zmianami obowiązuje do dziś. Stąd wymagania co do zakresu ustaleń poszczególnych planów nie odbiegają od siebie, choć struktura tych uchwał nie jest jednakowa, gdyż tworzyły je różne zespoły autorskie. Powstawanie tych planów przypadło na okres wzmożonej kontroli uchwał w trybie nadzorczym realizowanym przez wojewodę. Stąd też w opracowaniu tym odstąpiono od szczegółowej analizy treści poszczególnych planów, prowadzonej w kontekście jej zgodności z przepisami prawa. Plany te uznaje się za aktualne, zgodne z obowiązującymi przepisami i niewymagające zmiany.

Plany te nie wprowadzają ograniczeń w inwestowaniu.

Nowe, duże plany

W latach 2022 - 2023 Rada Gminy Siedlce uchwaliła trzy plany miejscowe, które w sposób kompleksowy miały za zadanie implementować politykę przestrzenną wyrażoną w studium na prawo lokalne. Plany obejmowały fragmenty obrębów geodezyjnych Białki, Błogoszcz, Chodów, Grabianów, Nowe Iganie, Nowe Opole, Ostrówek, Pruszyn, Pruszynek, Rakowiec, Stare Iganie, Stare Opole, Ujrzanów, Wołyńce, Wołyńce-Kolonia, Żelków-Kolonia, Biel, Grubale, Osiny, Pruszyn, Pruszyn-Pieńki, Pustki, Stok Lacki, Stok Lacki-Folwark, Ujrzanów, Żabokliki-Kolonia, o łącznej powierzchni 1230 ha.

W większości przypadków, z wyłączeniem Białk, Błogoszczy, Pruszyna, Pruszynka i Chodowa, obejmowały fragmenty wsi, które dotychczas nie posiadały statusu gruntów budowlanych.

Plany te uznaje się za aktualne, zgodne z obowiązującymi przepisami i niewymagające zmiany. Plany te nie wprowadzają ograniczeń w inwestowaniu.

Plany z lat 2007 – 2014 korygujące ustalenia starych planów

W latach 2007 - 2014 Rada Gminy Siedlce uchwaliła siedem planów miejscowych, które miały korygować ustalenia planów obowiązujących od 2005 r. Plany te obejmowały fragmenty miejscowości Żelków – Kolonia, Grabianów, Stok Lacki - Folwark, Stok Lacki, Nowe Opole, Stare Opole, Wołyńce.

Opracowano je w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Po analizie treści uchwał plany te uznaje się za aktualne, zgodne z obowiązującymi przepisami i niewymagające zmiany. Plany te nie wprowadzają ograniczeń w inwestowaniu.

Plany w trakcie opracowania

Obecnie trwają prace nad opracowaniem 6 planów miejscowych. Pięć z nich zaliczanych jest do grupy „pod realizację konkretnych inwestycji". Są plany wywołane poniższymi uchwałami:

- nr XXVI/323/2020 Rady Gminy Siedlce z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Ujrzanów i Białki (etap wstępnych prac proceduralnych)
- nr LXIV/929/2024 Rady Gminy Siedlce z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 818/9 we wsi Nowe Opole, w gminie Siedlce (etap opiniowania i uzgadniania projektu planu);
- nr XXXIII/418/2021 z dnia 28 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 454 we wsi Nowe Iganie (etap projekt planu);
- nr LXI/878/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 342/5, 343/5, 344/5, 345/2, 346 we wsi Ujrzanów, w gminie Siedlce (etap skierowany do uchwalenia);
- nr LXI/879/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 574, 575, 576 we wsi Strzała, w gminie Siedlce (etap skierowany do uchwalenia).

Plan tworzony jest dla części obrębów geodezyjnych Chodów, Golice, Golice Kolonia, Jagodnia, Nowe Opole, Opole Świerczyna, Ostrówek, Purzec, Strzała, Topórek, Żabokliki, Żabokliki Kolonia, Żytnia, zgodnie z uchwałą nr XIV/179/2019 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2019 r. ma wprowadzić daleko idące zmiany w obowiązujących od 2004-2005 r. planach, w szczególności dostosować je go polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan ten nie wyeliminuje wszystkich rozbieżności. Ze względu na walor elastyczności planów z lat 2004 - 2005, o którym pisano we wcześniejszym rozdziale, warto rozważyć wyłączenie części terenów obecnie posiadających status gruntów budowlanych z opracowania planu.

Podjęto także dwie uchwały intencyjne, których dalsze procedowanie uzależnione jest od rozstrzygnięcia sporu sądowego z Wojewodą Mazowieckim, który dotyczy możliwości przeprowadzenia zmiany studium na cele publiczne. Dotyczy to uchwał:

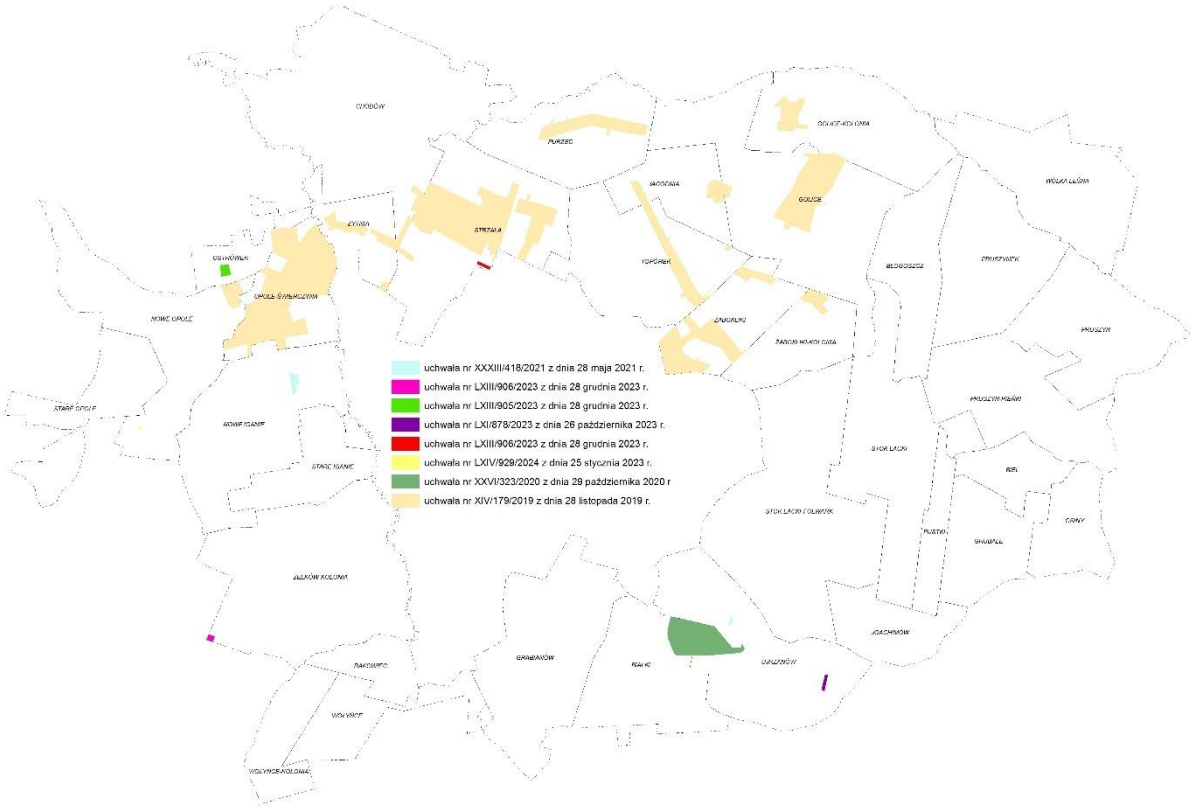
- nr LXIII/906/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 63 we wsi Żelków - Kolonia, w gminie Siedlce;
- nr LXIII/905/2023 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 2/6 we wsi Ostrówek, w gminie Siedlce.

Zaleca się ukończenie prac nad rozpoczętymi planami przed przystąpieniem do prac nad planem ogólnym.

Zaleca się przeprowadzenie korekty – wyłączenia z obszaru objętego (uchwała o przystąpieniu nr XIV/179/2019) planem części terenów, posiadających status gruntów mieszkaniowych.

Zaleca się zintensyfikowanie prac nad planem dla Ujrzanowa i Białk (uchwała o przystąpieniu nr XXVI/323/2020) lub podjęcie decyzji o rezygnacji z jego opracowania.

Zasięg przestrzenny obszarów, dla których przystąpiono do opracowania planu miejscowego prezentuje Rys. 20.



Rys. 20. Plany miejscowe w trakcie sporządzania.

Źródło: Opracowanie własne.

VII. Analizę stopnia rozbieżności obowiązujących planów miejscowych z polityką przestrzenną wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w wersji graficznej i opisowej.

Przed reformą planowania przestrzennego, która nastąpiła w 2023 roku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wiązało organy gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie planu mogło nastąpić jedynie po stwierdzeniu przez radę gminy jego zgodności ze studium. Stanowi to przesłankę do podjęcia w niniejszym opracowaniu próby oceny zgodności ustaleń planów miejscowych obowiązujących w gminie Siedlce ze studium w zakresie przeznaczenia terenów.

Analiza zgodności ustaleń obowiązującego jeszcze studium z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona dla skali opracowania studium tj. 1:25 000. Wszelkie nieprawidłowości wynikające z różnicy skali wykonania opracowań nie zostały wzięte pod uwagę. Wszystkie tereny przeznaczone pod infrastrukturę techniczną i komunikację uznano za zgodne z zapisami studium.

W celu przeprowadzenia analizy zgodności zapisów studium z ustaleniami planów miejscowych zestawiono ze sobą tereny przeznaczone pod zabudowę (tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy produkcyjno-usługowej, rekreacji indywidualnej) w mpzp z terenami, których przeznaczenie określa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce – Rys. 21 – Rys. 25. Wyniki prac dotyczą dwóch aspektów:

1. niezgodności przeznaczenia terenów budowlanych (tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy produkcyjno-usługowej, rekreacji indywidualnej) określonych w planach miejscowych z polityką przestrzenną wyrażoną w studium,
2. występowania obszarów, dla których studium dopuszcza zabudowę, a w planach miejscowych posiadają one status terenów otwartych tj. rolnych lub leśnych.

Wszystkie wychwycone niezgodności planów miejscowych ze studium dotyczą:

1. uchwały nr XVI/190/2004 z dnia 27.02.2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce dla wsi Opole Świerczyna;
2. uchwała nr XVI/188/2004 z dnia 27.02.2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce dla wsi Stare Iganie;
3. uchwały nr XXXI/310/2005 z dnia 30.06.2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Wólka Leśna, Pruszyn, Pruszynek, Błogoszcz, Golice, Golice Kolonia, Żabokliki, Żabokliki Kolonia, Topórek, Jagodnia;

4. uchwały nr XXXIV/325/2005 z dnia 03.11.2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Strzała, Chodów, Purzec, Żytnia;
5. uchwała nr XXXIV/326/2005 z dnia 03.11.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Żelków Kolonia, Rakowiec, Wołyńce, Wołyńce Kolonia;
6. uchwały nr XXXI/308/2005 z dnia 30.06.2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce dla wsi Nowe Iganie;
7. uchwała nr XXXVI/337/2005 z dnia 29.12.2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Stok Lacki, Stok Lacki Folwark, Pustki, Grubale, Osiny, Biel, Pruszyn Pieńki;
8. uchwała nr XLVI/608/2022 z dnia 30.06.2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Biel, Grubale, Osiny, Pruszyn, Pruszyn-Pieńki, Pustki, Stok Lacki, Stok Lacki-Folwark, Ujrzanów, Żabokliki-Kolonia.

Punktem odniesienia jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlce uchwalone dnia 31 marca 2022 r. (nr uchwały XLIII/551/2022).

Niezgodne z zapisami studium są obszary określone w mpzp jako:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej (MR) w obrębie Opole-Świerczyna – w studium określone jako RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (Rys. 21);
2. tereny usług publicznych (UP) w obrębie Nowe Iganie – w studium określone jako ZL – tereny lasów i zalesień (Rys. 21);
3. tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej (MR) w obrębie Żelków-Kolonia – w studium określone jako RZ – tereny rolne bez prawa zabudowy (Rys. 22);
4. tereny ogródków działkowych (ZD) w obrębach Rakowiec i Wołyńce – w studium określone jako R – tereny objęte kierunkiem rolnym (Rys. 22);
5. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU) w obrębie Stok Lacki – w studium określone jako R – tereny objęte kierunkiem rolnym (Rys. 23);
6. tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcjach mieszanych - zabudowa zagrodowa i jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych (MM) w obrębie Pruszyn-Pieńki – w studium określone jako ZL – tereny lasów i zalesień (Rys. 23);
7. strefa obiektów produkcyjno-gospodarczych (Rg) w obrębie Golice – w studium określona jako R – tereny objęte kierunkiem rolnym (Rys. 24);
8. strefa obiektów produkcyjno-gospodarczych (Rg) w obrębie Golice-Kolonia – w studium określona jako R – tereny objęte kierunkiem rolnym (Rys. 24);
9. tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcjach mieszanych - zabudowa zagrodowa i jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych (MM) w obrębie Chodów – w studium określone jako RZ – tereny rolne bez prawa zabudowy (Rys. 25);

10. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych (MU) w obrębie Chodów – w studium określone jako RZ – tereny rolne bez prawa zabudowy (Rys. 25);
11. tereny zabudowy letniskowej z obowiązkiem częściowego zadrzewienia działki min 50% pow. (ML/Z) w obrębie Purzec – w studium określone jako RZ – tereny rolne bez prawa zabudowy (Rys. 25);
12. tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcjach mieszanych - zabudowa zagrodowa i jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych (MM) w obrębie Purzec – w studium określone jako RZ – tereny rolne bez prawa zabudowy (Rys. 25).

Powyższe rozbieżności obowiązujących planów miejscowych z polityką przestrzenną wyrażoną w studium wynikają głównie z faktu, że studium jest dokumentem nowszym niż analizowane mpzp. Podczas aktualizacji studium w 2022 roku dokonano korekty polityki przestrzennej zgodnie z ówczesnymi potrzebami, możliwościami rozwojowymi i wnioskami inwestorów, co zaowocowało omówionymi powyżej różnicami.

Stare Iganie, Purzec, Ostrówek i Biel to miejscowości, w których polityka przestrzenna jest w pełni zgodna z obowiązującymi planami miejscowymi. Skalę rozbieżności, w podziale na sołectwa oraz funkcję terenu prezentuje Tab. 8.

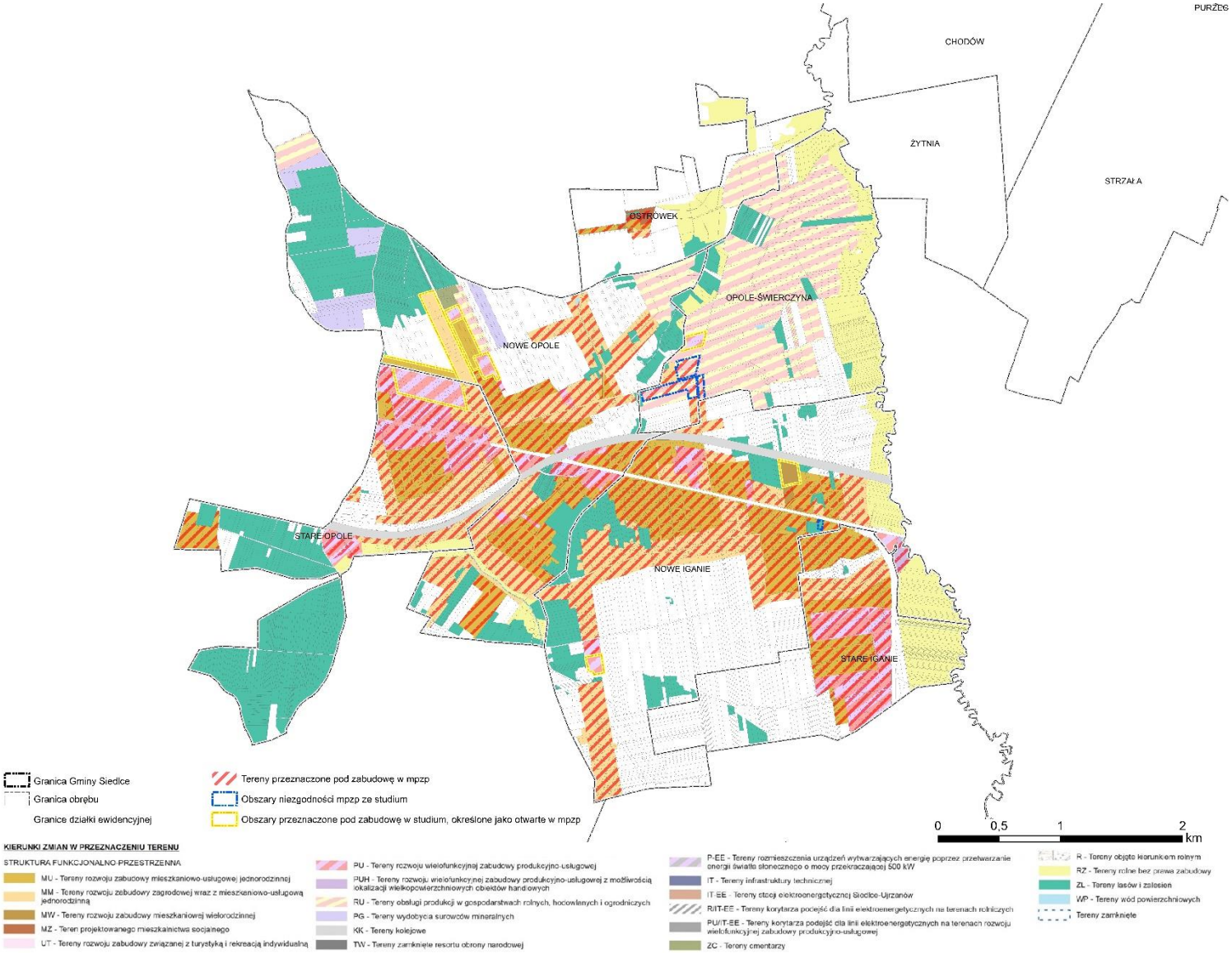
Tab. 8. Rozbieżności obowiązujących planów miejscowych z polityką przestrzenną w podziale na funkce terenów

lp.	*sołectwo*	*powierzchnia terenów w ha*				
		MM	*MU*	*MW*	*PU*	*UT*
1.	Białki		0,04		7,03	
2.	Biel					
3.	Błogoszcz				1,28	
4.	Chodów	4,94	20,63		9,12	
5.	Golice	0,59	0,85			
6.	Golice-Kolonia		1,86			0,99
7.	Grabianów		62,95		1,97	
8.	Grubale	3,17				
9.	Jagodnia	1,04	16,58			
10.	Joachimów					
11.	Nowe Iganie			2,83	1,83	
12.	Nowe Opole	9,49	8,69		3,78	
13.	Opole-Świerczyna				1,83	
14.	Osiny					
15.	Ostrówek					
16.	Pruszyn	1,05	9,16		4,38	
17.	Pruszynek	0,65	0,68			
18.	Pruszyn-Pieńki		6,55		3,80	
19.	Purzec					

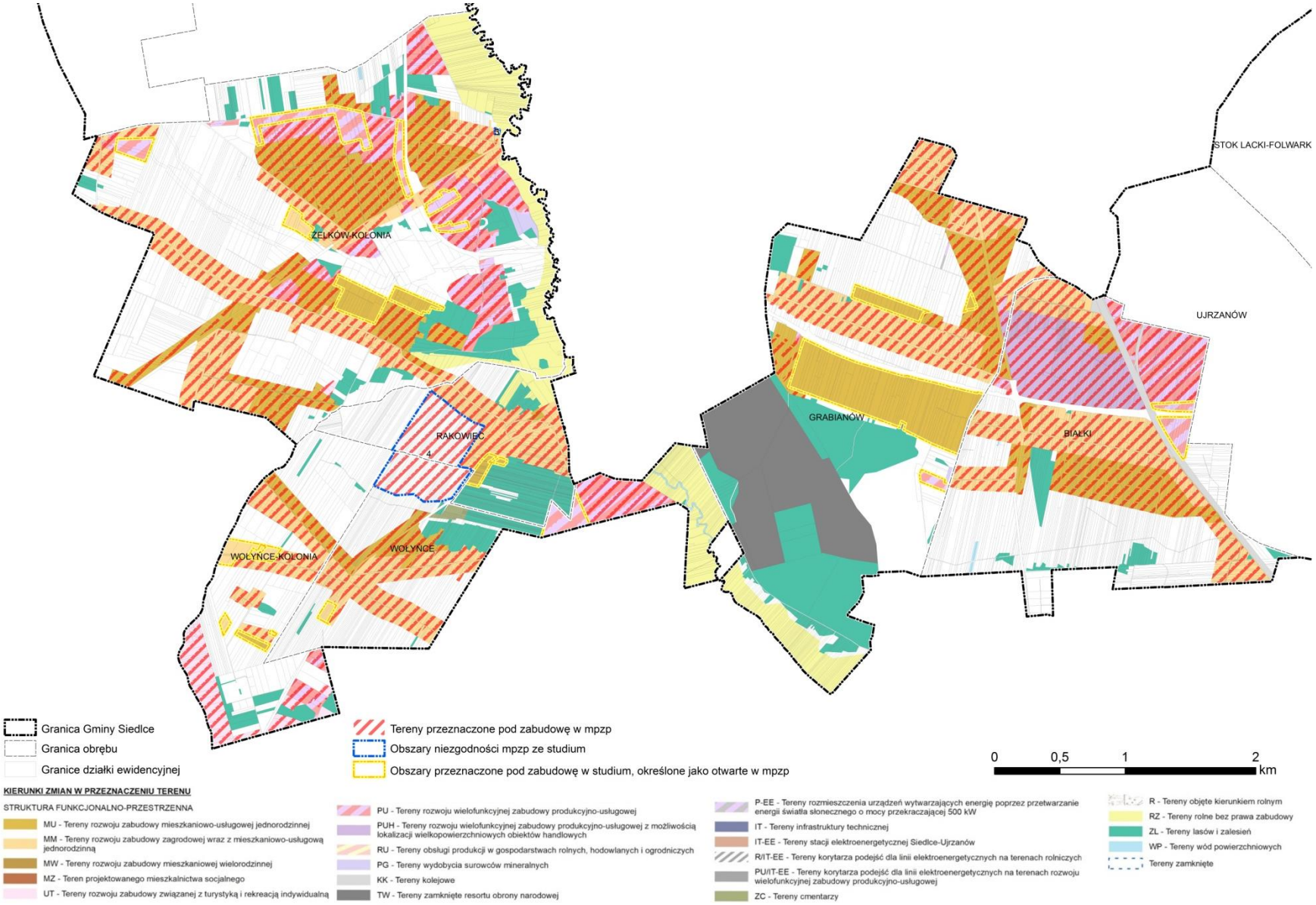
20.	Pustki	3,20				
21.	Rakowiec		2,71			
22.	Stare Iganie					
23.	Stare Opole		12,20			
24.	Stok Lacki				3,28	
25.	Stok Lacki-Folwark		3,04		13,04	
26.	Strzała	4,58	35,70		93,01	
27.	Topórek	4,43				
28.	Ujrzanów				101,73	
29.	Wołyńce	1,22			5,78	
30.	Wołyńce-Kolonia	6,16	1,43			
31.	Wólka Leśna	9,28				
32.	Żabokliki				3,14	
33.	Żabokliki-Kolonia	9,07	20,57			
34.	Żelków-Kolonia	2,77	12,30		22,04	
35.	Żytnia	10,07			2,04	
	RAZEM:	71,71	215,93	2,83	279,09	0,99

MM - Tereny rozwoju zabudowy zagrodowej wraz z mieszkaniowo-usługową jednorodzinną
MU - Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej
MW - Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
PU - Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej
UT - Tereny rozwoju zabudowy związanej z turystyką i rekreacją indywidualną
Źródło: Opracowanie własne.

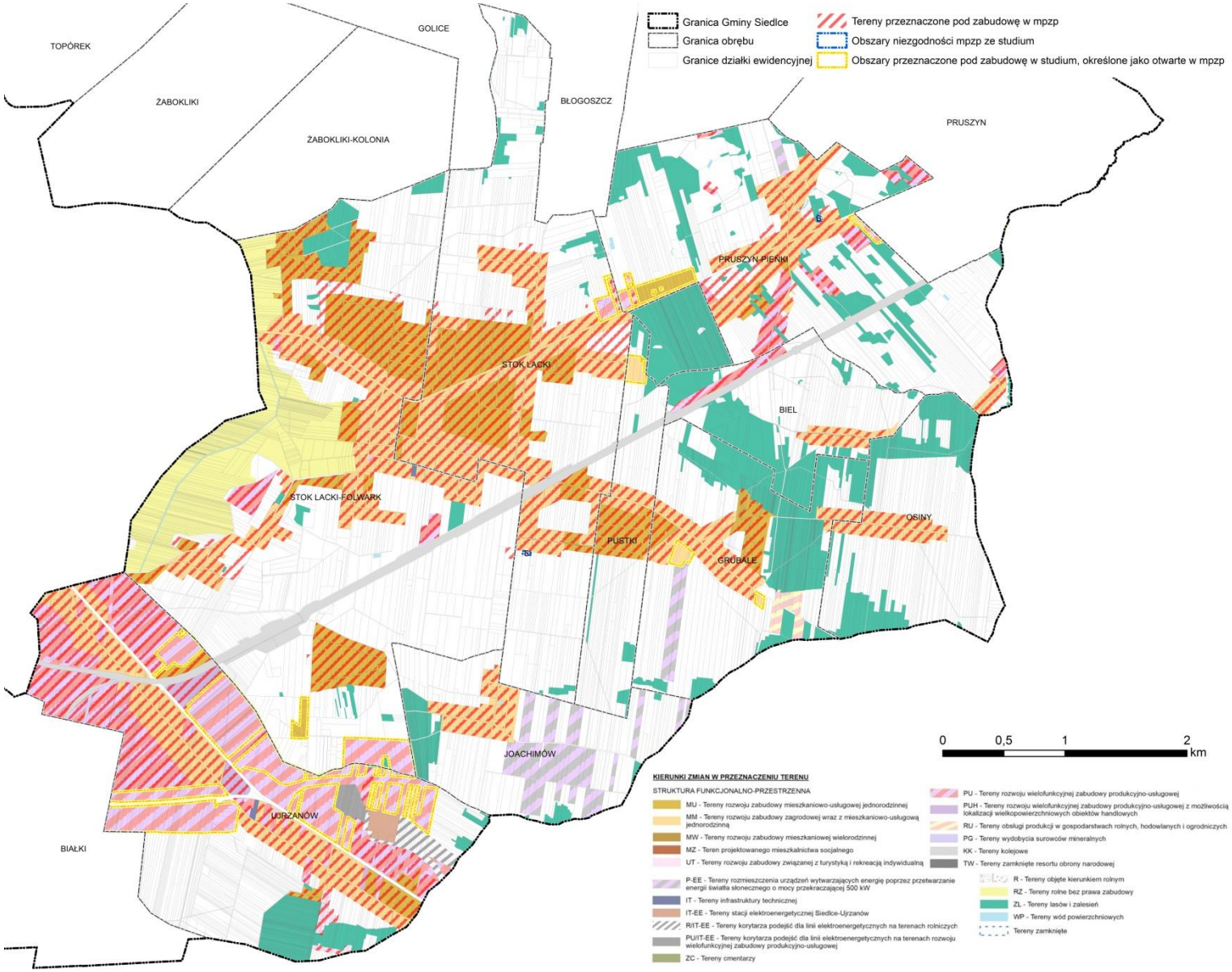
Zaprezentowany w Tab. 9. bilans terenów otwartych i wskazanych do zabudowy w planach miejscowych potwierdza, przeskalowanie rozwoju przestrzennego gminy, w którym niespełna 18% powierzchni gminy może być wykorzystana na cele mieszkaniowe, co w porównaniu do obecnych 4-5% jest ogromną rezerwą, która potwierdzona została także w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2022 r.



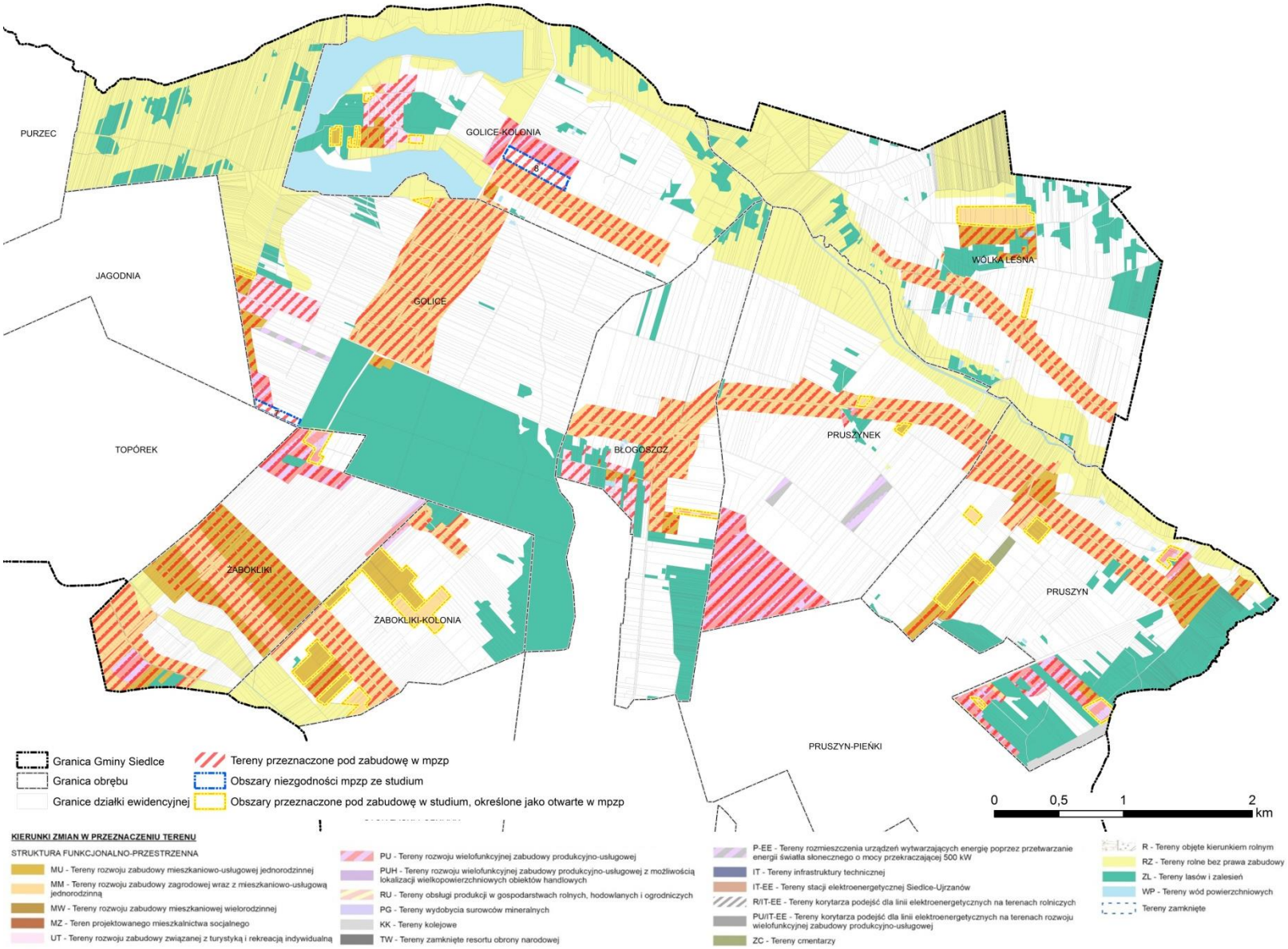
Rys. 21. Tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących mpzp a studium – obręby ewidencyjne Stare Opole, Nowe Opole, Stare Iganie, Nowe Iganie, Ostrówek, Opole-Świerczyna
Źródło: opracowanie własne.



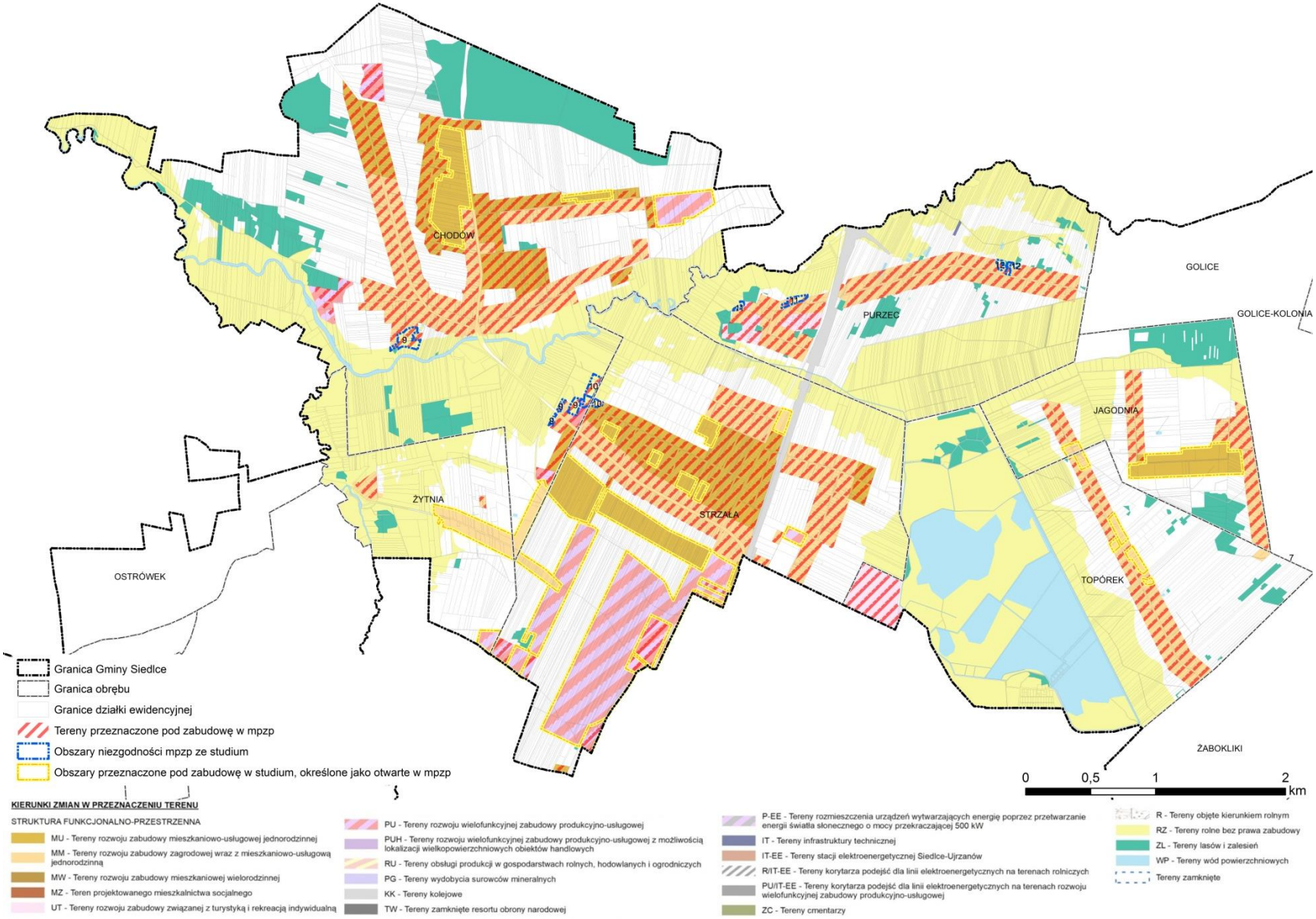
Rys. 22. Tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących mpzp a studium – obręby ewidencyjne Białki, Grabianów, Rakowiec, Wołyńce, Wołyńce-Kolonia, Żelków-Kolonia
Źródło: opracowanie własne.



Rys. 23. Tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących mpzp a studium – obręby ewidencyjne Stok Lacki, Stok Lacki-Folwark, Joachimów, Ujrzanów, Osiny, Biel, Grubale, Pruszyn-Pieńki, Pustki
Źródło: opracowanie własne.



Rys. 24. Tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących mpzp a studium – obręby ewidencyjne Pruszynek, Wólka Leśna, Pruszyn, Golice, Golice-Kolonia, Żabokliki, Żabokliki-Kolonia, Błogoszcz
Źródło: opracowanie własne.



Rys. 25. Tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących mpzp a studium – obręby ewidencyjne Chodów, Purzec, Żytnia, Strzała, Topórek, Jagodni
Źródło: opracowanie własne.

Tab. 9. Bilans terenów zabudowanych i otwartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w podziale na sołectwa

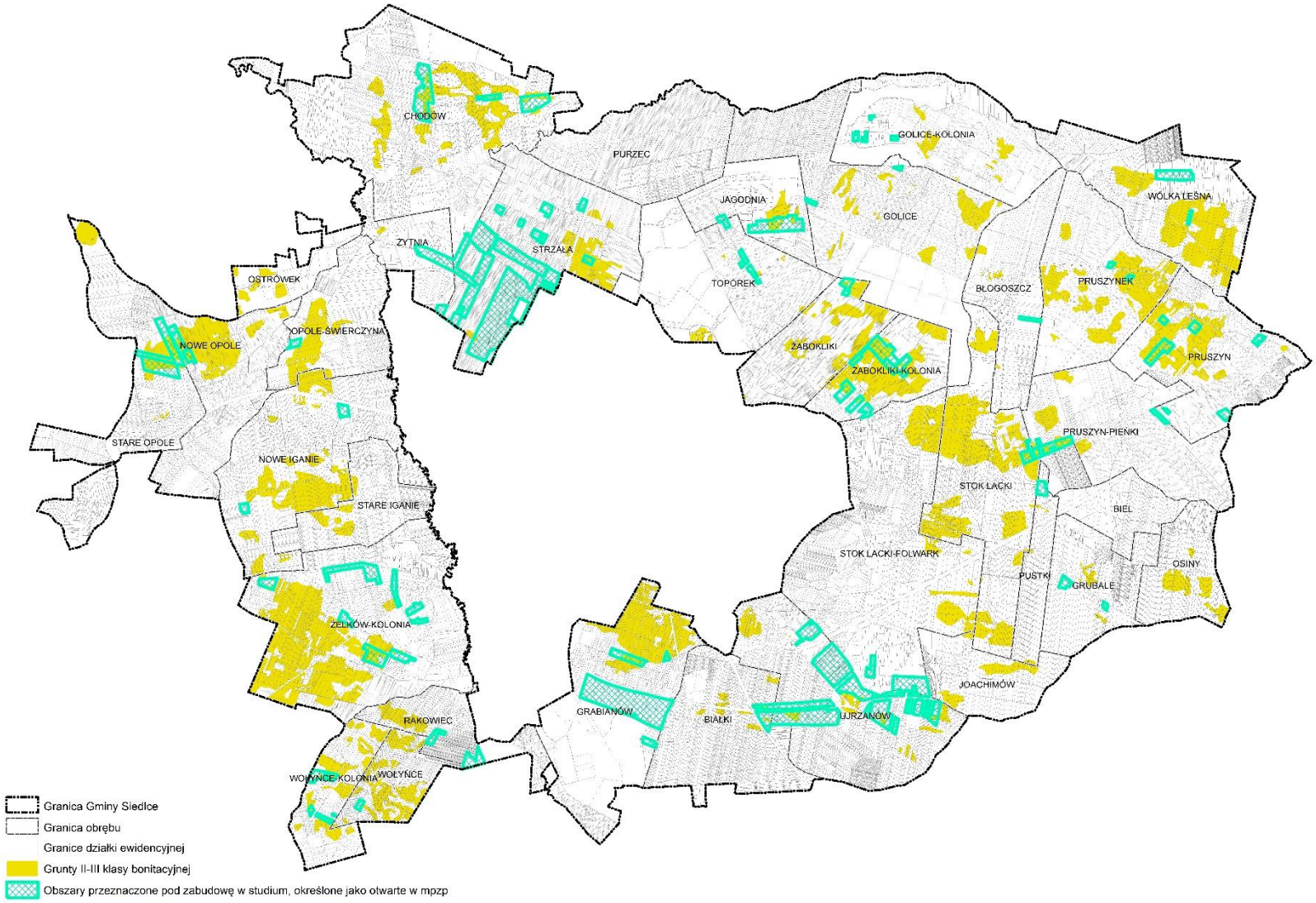
		Uproszczone przeznaczenia terenów w mpzp						
lp.	*sołectwo*	*Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna*	*Zabudowa zagrodowa*	*Zabudowa produkcyjno-usługowa*	*Komunikacja*	*Infrastruktura techniczna*	*Tereny otwarte**	*RAZEM*
1.	Białki	109,06ha **26,24%**	8,58ha **2,06%**	97,26ha**5* **23,40%**	35,03ha **8,43%**	0	165,74ha **39,87%**	415,67ha **100%**
2.	Biel	8,27ha **5,53%**	0	6,60ha **4,41%**	11,24ha **7,52%**	0	123,40ha **82,54%**	149,51ha **100%**
3.	Błogoszcz	53,11ha**2* **17,37%**	0,34ha **0,11%**	0,23ha **0,08%**	8,83ha **2,89%**	0	243,23ha **79,55%**	305,74ha **100%**
4.	Chodów	151,03ha **15,61%**	0,10ha **0,01%**	24,39ha**5* **2,52%**	28,78ha **2,97%**	0	763,47ha **78,89%**	967,77ha **100%**
5.	Golice	18,07ha**2* **2,29%**	69,40ha **8,78%**	6,94ha **0,88%**	20,39ha **2,58%**	0	675,78ha **85,48%**	790,58ha **100%**
6.	Golice-Kolonia	15,17ha**2* **3,22%**	28,85ha **6,12%**	18,59ha **3,95%**	8,91ha **1,89%**	0	399,64ha **84,82%**	471,16ha **100%**
7.	Grabianów	41,06ha **7,03%**	56,53ha **9,68%**	16,66ha**5* **2,85%**	25,62ha **4,39%**	119,00ha**4* **20,37%**	325,33ha **55,69%**	584,20ha **100%**
8.	Grubale	44,01ha **16,10%**	0	0,05ha **0,02%**	6,33ha **2,32%**	0	223,04ha **81,57%**	273,43ha **100%**
9.	Jagodnia	0	27,7ha5 **12,60%**	0	3,38ha **1,53%**	0	189,09ha **85,86%**	220,22ha **100%**
10.	Joachimów	0	19,42ha **9,06%**	0	11,25ha **5,25%**	38,98ha**3* **18,19%**	144,61ha **67,49%**	214,26ha **100%**
11.	Nowe Iganie	64,00ha **11,19%**	94,64ha **16,54%**	27,37ha **4,78%**	37,54ha **6,56%**	0	348,51ha **60,92%**	572,06ha **100%**
12.	Nowe Opole	63,08ha **11,71%**	66,09ha **12,27%**	30,64ha**5* **5,69%**	23,69ha **4,40%**	3,41ha **0,63%**	351,91ha **65,31%**	538,82ha **100%**
13.	Opole-Świerczyna	0	10,83ha **3,73%**	0	4,94ha **1,70%**	0	274,49ha **94,57%**	290,26ha **100%**
14.	Osiny	15,26ha **7,62%**	0	0	1,57ha **0,78%**	0	183,54ha **91,60%**	200,37ha **100%**
15.	Ostrówek	5,79ha**6* **4,53%**	0	0	3,84ha **3,00%**	0	118,30ha **92,47%**	127,93ha **100%**
16.	Pruszyn	61,31ha **14,07%**	2,65ha **0,61%**	19,34ha **4,44%**	19,30ha **4,43%**	1,86ha **0,43%**	331,22ha **76,02%**	435,68ha **100%**
17.	Pruszynek	35,81ha **7,96%**	3,04ha **0,68%**	45,93ha **10,21%**	6,79ha **1,51%**	0,68ha **0,15%**	357,72ha **79,50%**	449,97ha **100%**
18.	Pruszyn-Pieńki	52,00ha **11,28%**	11,30ha **2,45%**	24,33ha **5,28%**	18,26ha **3,96%**	0	355,06ha **77,03%**	460,95ha **100%**
19.	Purzec	58,31ha**2* **15,19%**	0	0,23ha **0,06%**	16,42ha **4,28%**	0,38ha **0,10%**	308,41ha **80,37%**	383,75ha **100%**
20.	Pustki	22,55ha **18,60%**	0	0	4,83ha **3,98%**	0	93,88ha **77,42%**	121,26ha **100%**
21.	Rakowiec	57,34ha**2* **42,65%**	0,07ha **0,05%**	0,19ha **0,14%**	3,59ha **2,67%**	0	73,26ha **54,49%**	134,45ha **100%**
22.	Stare Iganie	21,72ha **9,76%**	12,35ha **5,55%**	54,23ha **24,38%**	13,66ha **6,14%**	0	120,50ha **54,17%**	222,46ha **100%**

23.	Stare Opole	17,53ha **5,78%**	42,15ha **13,90%**	46,98ha **15,49%**	24,79ha **8,17%**	0	171,89ha **56,67%**	303,34ha **100%**
24.	Stok Lacki	175,11ha **30,60%**	18,53ha **3,24%**	4,60ha **0,80%**	21,38ha **3,74%**	0,11ha **0,02%**	352,46ha **61,60%**	572,19ha **100%**
25.	Stok Lacki-Folwark	187,11ha **21,07%**	11,23ha **1,26%**	14,87ha **1,67%**	55,21ha **6,22%**	0,47ha **0,05%**	618,99ha **69,72%**	887,88ha **100%**
26.	Strzała	126,88ha **21,23%**	0	15,27ha **2,55%**	34,04ha **5,69%**	0,15ha **0,03%**	421,40ha **70,50%**	597,74ha **100%**
27.	Topórek	14,40ha*[*2] **2,89%**	27,18ha **5,45%**	0	3,52ha **0,71%**	0	453,71ha **90,96%**	498,81ha **100%**
28.	Ujrzanów	13,60ha*[*2] **2,38%**	80,48ha **14,07%**	132,63ha*[*5] **23,19%**	52,42ha **9,17%**	33,63ha*[*3] **5,88%**	259,09ha **45,31%**	571,85ha **100%**
29.	Wołyńce	51,91ha*[*2] **24,54%**	14,97ha **7,08%**	19,10ha **9,03%**	6,63ha **3,13%**	1,65ha **0,78%**	117,30ha **55,45%**	211,56ha **100%**
30.	Wołyńce-Kolonia	51,58ha*[*2] **26,40%**	0,28ha **0,14%**	4,58ha **2,34%**	7,83ha **4,01%**	0	131,11ha **67,11%**	195,38ha **100%**
31.	Wólka Leśna	7,92ha*[*2] **1,66%**	34,11ha **7,16%**	0	8,75ha **1,84%**	0	425,76ha **89,34%**	476,54ha **100%**
32.	Żabokliki	47,73ha **17,74%**	47,28ha **17,57%**	17,78ha **6,61%**	11,99ha **4,46%**	0,16ha **0,06%**	144,17ha **53,57%**	269,11ha **100%**
33.	Żabokliki-Kolonia	5,45ha **2,40%**	26,79ha **11,80%**	0	3,66ha **1,61%**	0	191,13ha **84,19%**	227,03ha **100%**
34.	Żelków-Kolonia	201,40ha*[*2] **24,55%**	4,34ha **0,53%**	88,24ha **10,76%**	64,04ha **7,81%**	0	462,25ha **56,35%**	820,27ha **100%**
35.	Żytnia	2,79ha **1,66%**	0	0	5,49ha **3,27%**	0	159,76ha **95,07%**	168,04ha **100%**
	RAZEM:	1800,36ha **12,74%**	719,28ha **5,09%**	717,03ha **5,07%**	613,94ha **4,34%**	200,48ha **1,42%**	10079,15ha **71,33%**	14130,24ha **100%**

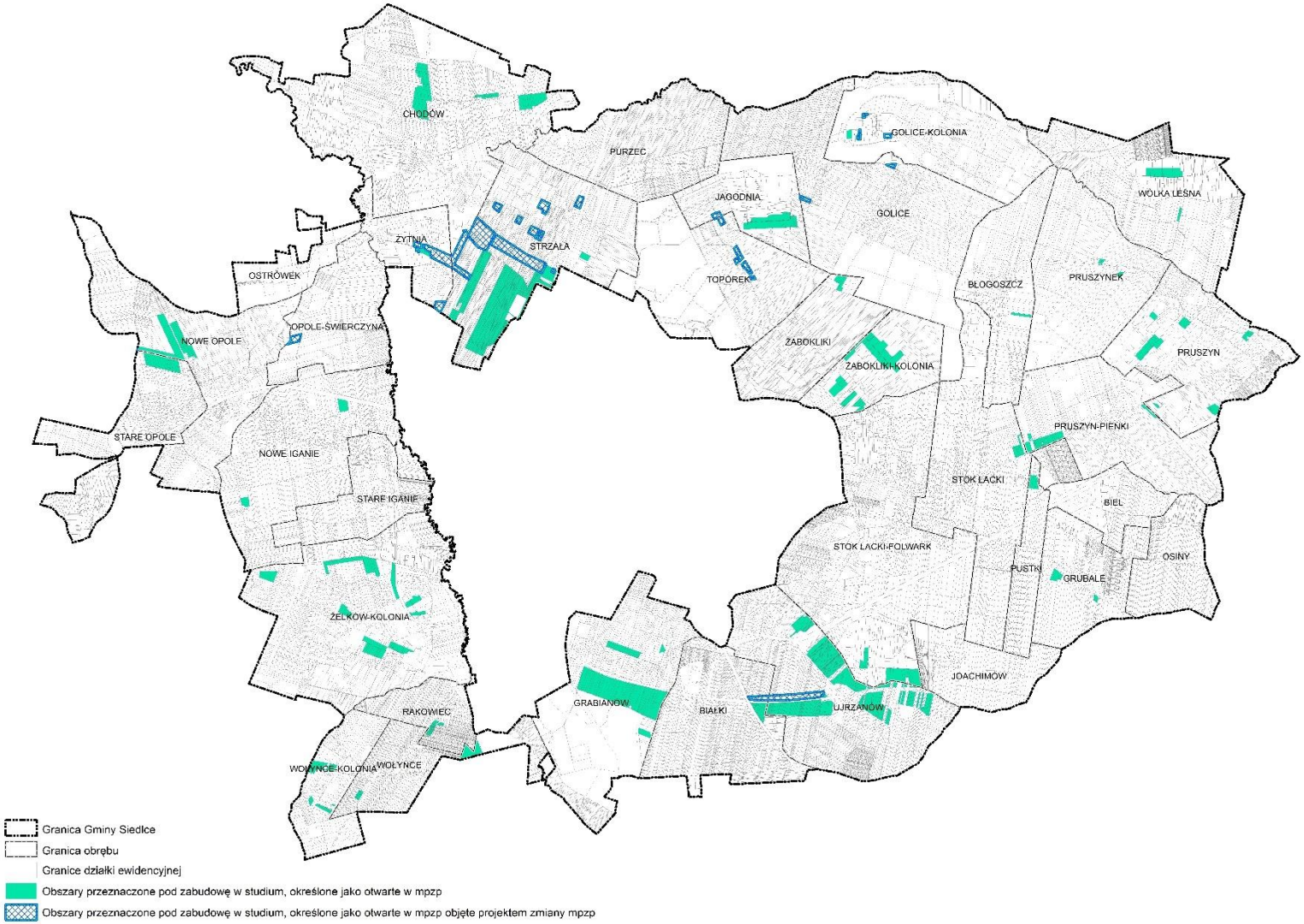
**Tereny otwarte tj. rolne, leśne, pod dolesienie, wody powierzchniowe, zieleni nieurządzonej, zieleni urządzonej*
**[2] w tym, tereny zabudowy rekreacji indywidualnej*
**[3] w tym, teren rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (elektrownie fotowoltaiczne)*
**[4] w tym tereny zamknięte(118,83ha)*
**[5] w tym, tereny górnictwa i wydobycia*
**[6] w tym, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (2,18ha)*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Siedlce.

Na podstawie przeprowadzonej analizy zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium możliwe jest określenie obszarów nowych prac planistycznych, celem pełnej implementacji polityki przestrzennej określonej w obowiązującym studium przed jego wygaśnięciem. Dotyczy to przede wszystkim obszarów, dla których studium dopuszcza zabudowę, a w planach miejscowych posiadają one status terenów otwartych tj. rolnych lub leśnych. Dodatkowo ważną kwestią przy decydowaniu o potencjalnej zmianie prawa miejscowego jest wzięcie pod uwagę uwarunkowań przyrodniczych w szczególności obecności gruntów rolnych II i III klasy bonitacyjnej. Należy określić czy wartość odpowiadająca utracie gruntów chronionych w danym obszarze nie przewyższa korzyści płynących z rozwoju społeczno-gospodarczego. Wynik analizy został uwidoczniony na Rys. 26.



Rys. 26. Obszary przeznaczone pod zabudowę w studium, a w planach miejscowych posiadające status terenów otwartych
Źródło: opracowanie własne.



Rys. 27. Obszary możliwego uwzględnienia polityki przestrzennej w planie miejscowym tworzonym w oparciu o uchwałę nr XIV/179/2019
Źródło: opracowanie własne.

Gmina Siedlce w 2019 r. przystąpiła do opracowania planu miejscowego, który pomimo swojej dużej powierzchni w niewielkim stopniu przyczyni się do eliminacji rozbieżności pomiędzy studium a planami miejscowymi w zakresie lokalizacji terenów budowlanych (Rys. 27).

Aby dobrze zobrazować stan polityki przestrzennej w gminie Siedlce należy wziąć pod uwagę wszystkie omówione w niniejszym dokumencie zagadnienia tj. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wnioski o zmianę polityki przestrzennej oraz decyzje o pozwoleniu na budowę. Wnioski z przeprowadzonych analiz przestrzennych to:

- największy ruch budowlany występuje w sołectwach położonych w strefie najintensywniejszego rozwoju (I) tj. Stok Lacki-Folwark, Żelków-Kolonia, Nowe Iganie, Ujrzanów oraz strefie intensywnego rozwoju (II) tj. Stok Lacki, Nowe Opole,
- aktualnie najbardziej atrakcyjne tereny dla inwestorów znajdują się w sołectwach Nowe Opole, Żelków-Kolonia (zachodnia część gminy) oraz Stok Lacki-Folwark (wschodnia część gminy), co jest wyrazem liczby złożonych wniosków o zmianę polityki przestrzennej,
- obrębami ewidencyjnymi o najbardziej zróżnicowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej określonej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego są: Grabianów, Nowe Opole, Pruszyn, Pruszynek, Stok Lacki, Stok Lacki-Folwark, Ujrzanów, Wołyńce, Żabokliki,
- struktura użytkowania gruntów w poszczególnych sołectwach jest zróżnicowana. Cechą wspólną jest duży udział gruntów rolnych. Ze względu na całkowite pokrycie gminy Siedlce planami miejscowymi, ten stan rzeczy ma przełożenie na przeznaczenie terenów w planach miejscowych – w ujęciu całościowym nieco ponad 70% powierzchni gminy obejmują tereny otwarte. Powyżej tej średniej jest 20 sołectw, w których wartość ta waha się od 70,50% do 95,07%. Sołectwa Białki i Ujrzanów są obszarami, gdzie udział terenów otwartych (tj. rolne, leśne, pod zalesienie, wody powierzchniowe, zieleni nieurządzonej, zieleni urządzonej) w ogólnej powierzchni obrębu jest na najniższym poziomie osiągając wartość odpowiednio 39,87% i 45,31%,
- pod względem udziału powierzchni zabudowy produkcyjno-usługowej w powierzchni ogółem (ponad 20%) wyróżniają się kolejno sołectwa Stare Iganie, Białki i Ujrzanów,
- struktura funkcjonalna 6 obrębów ewidencyjnych tj. Jagodnia, Opole-Świerczyna, Żytnia, Ostrówek, Osiny i Pustki ogranicza się wyłącznie do terenów zabudowy zagrodowej/mieszanej, terenów komunikacyjnych i terenów otwartych,
- w 10 na 35 obrębów ewidencyjnych nie występuje żadna zabudowa produkcyjno-usługowa, a w kolejnych 15 sołectwach udział zabudowy produkcyjno-usługowej w ogólnej powierzchni jednostki terytorialnej nie przekracza 5%,
- w sołectwach Ujrzanów i Joachimów w planach miejscowych przewidziane są tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (elektrownie fotowoltaiczne),
- napływ ludności z miasta, a w konsekwencji uruchomienie nowych terenów budowlanych wywołały nowe procesy urbanizacyjne. Wsie o największym przyroście

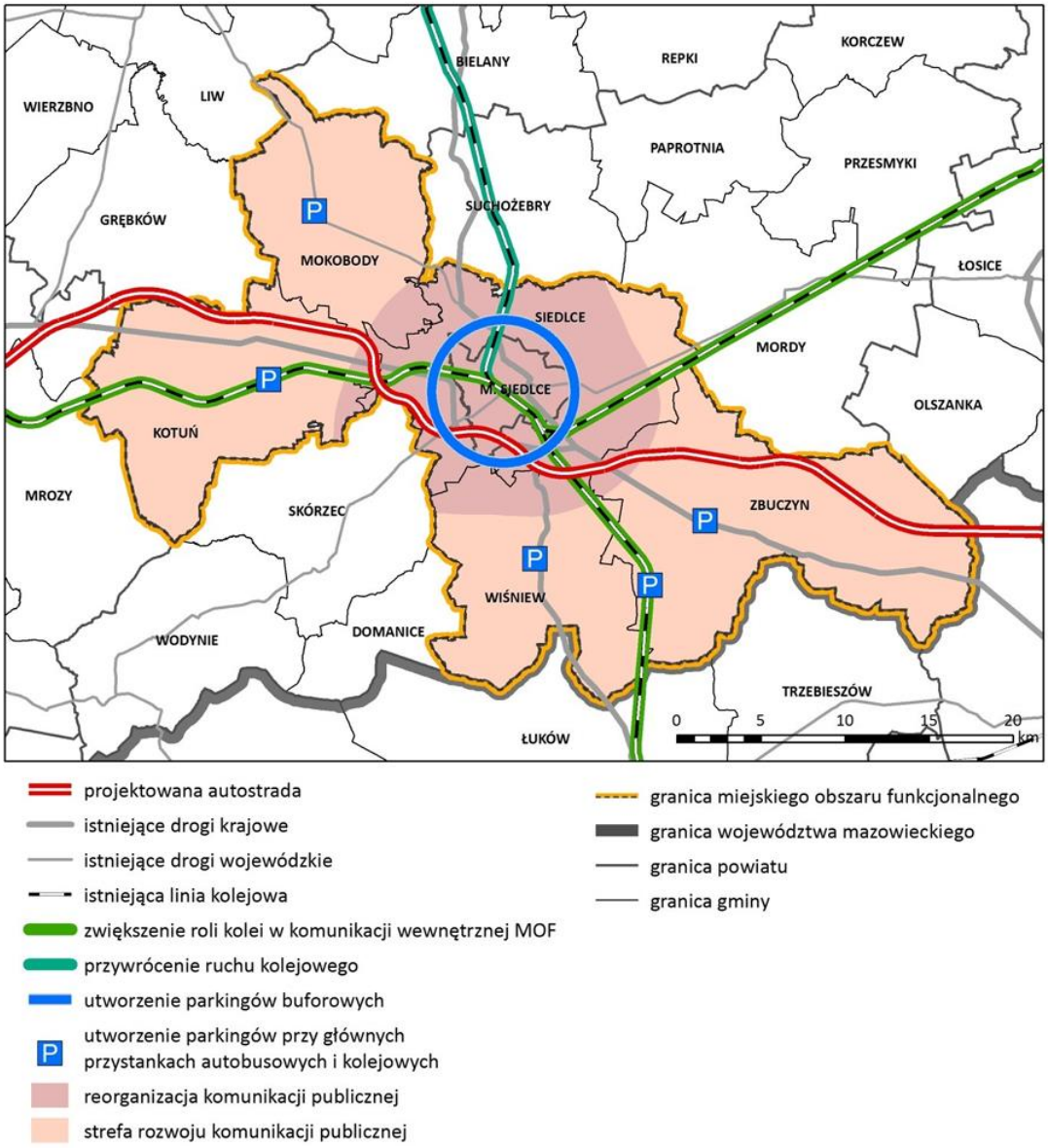
ludności tj. Żabokliki-Kolonia, Opole-Świerczyna, Błogoszcz, Wólka Leśna, Stok Lacki-Folwark oraz Stok Lacki, zaczęły przyjmować formę osiedli. Taka zmiana rodzi przede wszystkim problemy wynikające z charakterystycznej dla gminy Siedlce formy podziałów geodezyjnych tj. wąskie i długie działki.

Gmina przeobraża się w strefę podmiejską, ściśle związaną funkcjonalnie z miastem na prawach powiatu Siedlce. Istotnym zagrożeniem jest rozlewanie się zabudowy, a co za tym idzie rosnące koszty wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną i jej utrzymanie oraz dewastacja krajobrazu. Silne przekształcenia, które nastąpiły są nieodwracalne. Dlatego nowa polityka przestrzenna powinna uwzględniać ekonomiczne skutki rozwoju zabudowy i towarzyszącej jej infrastruktury, z poszanowaniem walorów przyrodniczych poszczególnych obszarów wiejskich. Kształtowanie ładu przestrzennego powinno opierać się na dążeniu do koncentracji zabudowy poprzez wskazanie terenów predestynowanych do rozwoju struktur funkcjonalno-przestrzennych, w oparciu o ustalone zasady.

VIII. Wnioski i rekomendacje dotyczące komponentu przestrzennego, niezbędne do zawarcia w strategii rozwoju gminy

Gmina posiada strategię rozwoju, której horyzont czasowy ustalono na 2026 r. Dokument ten powstał jeszcze przed tzw. „dużą zmianą" ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Niemniej przeanalizowano go pod kątem jego zapisów, w kontekście przydatności do sporządzenia planu ogólnego gminy Siedlce. Strategia nie posiada wyodrębnionej części „model struktury funkcjonalno-przestrzennej", to oczywiste. Zawiera za to treści, które wprost odnoszą się do problematyki gospodarowania przestrzenią. W rozdziale dot. Zagospodarowania przestrzennego czytamy: „*Siedlce są gminą o rozwiniętym rolnictwie oraz dynamicznie rozwijającym się mieszkalnictwem oraz funkcji produkcyjno–usługowej. Związane jest to z bardzo korzystnym położeniem komunikacyjnym. Terenami priorytetowymi a zarazem najbardziej atrakcyjnymi są tereny zlokalizowane w granicach miasta. Zabudowa i układ przestrzenny miejscowości otaczających Siedlce ewoluuje w kierunku „sypialni miasta", a tereny dalej położonych wsi w zasadzie utrzymują swój obecny charakter. Wzrost ogólny powierzchni terenów mieszkaniowych następuje we wszystkich wsiach. Największą urbanizację zakłada się we wsiach otaczających miasto Siedlce oraz wzdłuż drogi Nr 2 (w kierunku Warszawa). W zakresie obszarów turystyki i wypoczynku wskazuje się na potencjalnie niewielki w stosunku do innych funkcji obszar we wsiach Topórek, Żytnia, Golice – Kolonia*".

Dokumentem, który może zastąpić strategię rozwoju gminy przy tworzeniu planu ogólnego, zgodnie z art. 13b pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest strategia rozwoju ponadlokalnego. W 2023 r. część samorządów, w tym Siedlce przyjęły Strategię Rozwoju Ponadlokalnego Gmin Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Miasta Siedlce na lata 2022-2030. Dokument ten wypracowany został wspólnie przez gminy wiejskie Siedlce, Zbuczyn, Mokobody, Kotuń, Wiśniew oraz miasto Siedlce. Dokument ten, w sposób niewystarczający, z perspektywy gminy Siedlce, prezentuje model struktury funkcjonalno-przestrzennej. O ile dobrze opracowano system przyrodniczy, to struktura sieci osadniczej wraz z rolą i hierarchią jednostek osadniczych jest opisana bardzo lakonicznie. Duży nacisk położono na samo miasto, gdy ośrodki gminne zostały potraktowane w sposób bardzo ogólny, niepełny. Z opisu tego nie wynikają żadne wnioski, które można by zaimplementować w trakcie przygotowania planu ogólnego. Zamieszczone schematy nie uwzględniają problematyki przestrzennej nie tylko w gminie Siedlce, ale także innych JST, ograniczając się wyłącznie do wskazania „mniejszych ośrodków osadniczych", zaledwie trzech na obszarze całej gminy. Niezrozumiałe i niepowiązane z częścią opisową jest określenie „kierunków rozwoju przemysłowych i produkcyjnych". Nie można także pozytywnie ocenić schematu: „Działania z obszaru komunikacji". Trudno zgodzić się z tym, że strefa przyrodnicza ma być objęta rozwojem komunikacji publicznej. Na schemacie tym nie wskazano także nowego przebiegu DK 63, po zachodniej stronie miasta. Nie wskazano węzłów autostradowych i nie zaproponowano kierunków rozwoju sieci drogowej po oddaniu do użytkowania autostrady.



Rys. 28. Fragment strategii rozwoju ponadlokalnego gmin MOF miasta Siedlce, działania z obszaru komunikacji
Źródło: strona www. Miasta Siedlce (prawomiejscowe.pl/api/file/GetZipxAttachment/636/2807160/false/preview)

Wobec tak sformułowanych w Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Gmin Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Miasta Siedlce na lata 2022-2030 zaleceń i bardzo ogólnych wniosków rekomenduje się podjęcie działań nad aktualizacją strategii rozwoju gminy Siedlce lub wzbogaceniem dokumentu istniejącego o model struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Zgodnie ze znowelizowanymi przepisami o planowaniu przestrzennym jednym z kluczowych dokumentów przy opracowaniu planu ogólnego staje się strategia rozwoju, której zapisy mają być uwzględnione w tym planie. Do końca 2025 r. opracowanie planu ogólnego może odbyć się z pominięciem strategii, jednak jego opracowanie bądź zmiany, już po 1 stycznia 2026 r. mogą rodzić problemy. Stąd też Gmina Siedlce przygotowując strategię rozwoju lub jej nowelizację musi uwzględnić w niej tzw. „komponent przestrzenny” określany w przepisach mianem modelu struktury funkcjonalno-

przestrzennej. Wchodzi on w skład stosunkowo nowego, obowiązującego od 2020 r., zakresu strategii rozwoju.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej prezentuje pożądane kierunki rozwoju przestrzennego gminy w określonym w strategii horyzoncie czasowym. Przedstawia on zmiany, jakie powinny zaistnieć w przestrzeni, by zrealizować wyznaczone cele strategiczne oraz osiągnąć efekty tych celów. Pewnym wsparciem dla kształtowania takiego modelu może być studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce, choć nie da się tego dokumentu wprost implementować na potrzeby strategii.

Art. 10e ust. 3 pkt 4 ustawy o samorządzie gminnym precyzuje zakres strategii, w odniesieniu do modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Obowiązkowymi elementami tego modelu są:

- struktura sieci osadniczej wraz z rolą i hierarchią jednostek osadniczych;
- system powiązań przyrodniczych;
- główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym pieszych i rowerowych;
- główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej.

Model funkcjonalno-przestrzenny w strategii rozwoju gminy służy określeniu kluczowych dla rozwoju JST obszarów, zdefiniowaniu ich funkcji i zależności między obszarami o różnych funkcjach. Tymczasem analiza obowiązującego od 2022 r. studium wskazuje na „spłaszczoną" strukturę funkcjonalną, która ogranicza się do wskazania np. MU – terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej, MM – terenów rozwoju zabudowy zagrodowej wraz z mieszkaniowo-usługową jednorodzinną itp. zarówno w miejscowościach oddalonych od Siedlec jak i tuż za granicami miasta. Wobec specyficznego układu przestrzennego, jaki tworzy obwarzankowa gmina Siedlce z miastem, które otacza, nie można wskazać jednego lokalnego, dominującego ośrodka funkcjonalnego na terenie gminy. Stąd też poza opisaniem roli Siedlec należy wskazać tzw. ośrodki wspomagające, do których zaliczyć można: Pruszyn, Nowe Iganie, Białki, Chodów, Stok Lacki (koncentrujące usługi publiczne). Pozostałe wsie pełnią funkcje podstawowe w zakresie rozwoju osadnictwa i jego wspomagania. Spośród tych wsi da się także wyróżnić takie (nieliczne), które wyludniają się oraz takie, w których liczba mieszkańców zwiększa się lub utrzymuje się, pomimo niekorzystnych w całym powiecie trendów demograficznych, na niezmienionym poziomie. Na tym tle specyficzną rolę gospodarczą, nie tylko w gminie, ale i w całym powiecie pełnić będzie Żelków-Kolonia, ze względu na powstający w tej wsi węzeł autostradowy.

Na poziomie gminy ważne staje się lokalizowanie różnych funkcji w przestrzeni w powiązaniu z celami strategii rozwoju. Dyskusyjnym jest dokładność przestrzenna (geodezyjna) wskazywanych funkcji. Stąd też rekomenduje się prezentowanie modelu funkcjonalno-przestrzennego na mapach schematycznych, które wskazują dość ogólnie funkcje terenu. Te zaś doprecyzowane zostaną w planie ogólnym. Komponent przestrzenny wskazuje, gdzie poszczególne funkcje (strefy) mogą być realizowane. Istotne jest przy tym zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy poszczególnymi funkcjami, zgodnie z uwarunkowaniami i potrzebami, choć w tym zakresie strategia nie narzuca

ograniczeń. Inaczej sytuacja przedstawia się w przypadku planu ogólnego, który silnie powiązany jest z prognozami demograficznymi.

System powiązań przyrodniczych w gminie Siedlce opiera się na sieci obszarów chronionych, choć nie tylko, który układa się w sieć korytarzy ekologicznych o różnej randze. Najważniejszym z przyrodniczego punktu widzenia jest niezmiennie dolina Liwca, która dodatkowo wzmocniona jest formami ochrony przyrody Natura 2000, rezerwatem Stawy Siedleckie. Ważną rolę, pełnią też korytarze lokalne ograniczające miasto od wschodu i zachodu (doliny Muchawki i Helenki), łączące kompleksy leśne i obniżenia w południowej części gminy z Liwcem. System powiązań przyrodniczych powinien uwzględniać też Siedlecko-Węgrowski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz rezerwat przyrody i obszar Natura 2000 – Gołobórz. Wnioski do planu ogólnego należy oprzeć o plany zadań ochronnych, przepisy odrębne dotyczące OChK. Muszą one także wynikać z uogólnienia wskazań zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym przygotowanym na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wskazać należy w ramach systemu powiązań przyrodniczych obszary, które powinny być chronione przed zabudową i zmianą sposobu zagospodarowania.

Główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym ciągi piesze i rowerowe, z racji pełnionej roli w zagospodarowaniu powinny zostać szczegółowo przeanalizowane. Dotyczy to wskazania istniejącej sieci drogowej i z dużym stopniem ogólności tej projektowanej (nowy przebieg DK 63). Warto także wskazać te odcinki istniejących dróg, które wymagać będą podjęcia szczególnych działań np. w zakresie poszerzenia (co wiązać się będzie z wykupem nieruchomości), uspokojenia ruchu, budowy chodników czy ścieżek rowerowych. W strategii projektowane odcinki dróg mogą być zarówno wskazane dość precyzyjnie, jak i w postaci korytarza, w którym w przyszłości „zmieści" się droga. Na obecnym etapie kluczowe jest wskazanie autostrady A2, zachodniej, projektowanej obwodnicy Siedlec w ciągu drogi krajowej nr 63, południowej obwodnicy miasta (obecnie DK 2) oraz rozważenie wspólnie z władzami miasta rozwiązania problemu powiązania w Grabianowie, w rejonie ul. Daktylowej. Ważne jest także zagadnienie transportu kolejowego.

Gmina Siedlce jest położona na ważnym krajowym szlaku infrastrukturalnym. Wskazać należy stację systemową Siedlce-Ujrzanów oraz linie elektroenergetyczne łączące ją z siecią krajową, 400 kV oraz 110 kV.

Z racji obwarzankowego charakteru gminy elementy infrastruktury społecznej prezentują się dość skromnie. Należą do nich obiekty oświatowe, opiekuńcze, związane z bezpieczeństwem, życiem kulturalnym, rekreacją i wypoczynkiem. Ich kumulacja w przestrzeni bezpośrednio przekłada się na rolę, jaką poszczególne wsie pełnią w sieci osadniczej gminy.

Poza obowiązkowym wskazaniem czterech wyżej opisanych zagadnień sformułować należy ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczące:

- zasad ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu,

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej,
- zasad lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688),
- zasad lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego,
- kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej,
- zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW,
- zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Wyżej wymienione zagadnienia pokrywają się z zakresem części kierunkowej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Stąd niektóre zasady w łatwy sposób będzie można implementować do strategii. Wskazać należy, że ustawodawca oczekuje w tym przypadku od gminy określenia zasad, a nie wskazania konkretnych obszarów, jak to było wymagane w studium. Niemniej rekomenduje się tam, gdzie będzie to możliwe wskazanie docelowych obszarów nowej urbanizacji. Problemem dla gminy Siedlce będzie odejście od „inwestorskiego" modelu urbanizacji, polegającego na wskazywaniu niewielkich nowych obszarów do zagospodarowania, zgodnie z wnioskami składanymi przez mieszkańców. Taki model urbanizacji obserwowano w gminie od 2017, gdy plany miejscowe opracowywano dla małych, rozrzuconych po całej gminie obszarach.

Jednocześnie pozostawienie zapisów obecnie obowiązującej strategii i opracowanie na jej podstawie planu ogólnego po 1 stycznia 2026 r. w dużej mierze ograniczy rozwój gminy. Także dużym problemem prawnym może być badanie przez organ nadzoru uchwały w sprawie planu ogólnego w kontekście jego zgodności z zapisami obecnej strategii. Stąd rekomenduje się podjęcie prac nad nowelizacją tego dokumentu bądź zamknięcie prac nad planem ogólnym do końca 2025 r.

IX. Ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych i wieloletnie programy ich sporządzania

Gmina Siedlce pokryta jest planami miejscowymi w 100%. Trzon planów stanowią stare dokumenty przygotowane jeszcze w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r., wraz z kilkoma dużymi zmianami, przyjętymi w latach 2022 – 2023. Plany miejscowe opracowywane od 2014 r. obejmują także niewielkie obszary pod konkretne inwestycje. Są one rozrzucone po obszarze całej gminy. Taka polityka planistyczna ma dwa oblicza praktyczne oraz systemowe. Podejście praktyczne pozwala na szybkie uwzględnienie maksymalnej liczby wniosków o zmianę planu, w szczególności na cele produkcyjno-usługowe. Traci się jednak „wgląd" w całość przestrzeni każdej z miejscowości, przez co może ona rozwijać w sposób nieco mniej kontrolowany. Duży walor regulacyjny mają stare plany z lat 2004-2005.

Z całą pewnością nad obowiązującymi w gminie Siedlce planami można zapanować, dzięki danym przestrzennym. Wykaz obowiązujących planów miejscowych zawiera Tab. 7. Jednocześnie dbałość o dotychczasową aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy ocenić pozytywnie. Uznać należy, że działania gminy zmierzające do pełnej zgodności polityki przestrzennej zapisanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce z prawem lokalnym zostały w ponad 80% zrealizowane. Do decyzji władz gminy: wójta oraz rady należy decyzja dotycząca eliminacji drobnych niezgodności studium i planów wykazanych w tej analizie.

Przeprowadzona w niniejszym dokumencie Analiza wskazuje na potrzebę podjęcia następujących działań planistycznych:

- uchwalenia sześciu małych planów miejscowych, pod konkretne inwestycje (Strzała, Ujrzanów, Nowe Iganie, Nowe Opole), w tym celu publicznego (Żelków-Kolonia, Ostrówek), będących w trakcie opracowywania;
- podjęcia decyzji co do kontynuacji prac nad planem Ujrzanów, Białki;
- uchwalenia planu w części obrębów geodezyjnych Chodów, Golice, Golice Kolonia, Jagodnia, Nowe Opole, Opole Świerczyna, Ostrówek, Purzec, Strzała, Topórek, Żabokliki, Żabokliki Kolonia, Żytnia, z jednoczesną ewentualną korektą obszaru ich opracowania;
- przystąpienia do opracowania planów miejscowych, które powinny doprowadzić do zgodności przyjętej polityki przestrzennej z prawem miejscowym, w obszarach co do których Rada Gminy Siedlce podejmie decyzje o szybkim rozpoczęciu procedury opracowania planu;
- opracować i uchwalić plan ogólny.

Dopuszcza się możliwość podjęcia kolejnych uchwał, które powiązane mogą być z ogromną dynamiką zmian w przestrzeni, wywołanych zbliżającym się terminem oddania do użytkowania autostrady A2.

Postuluje się, tak długo jak będzie to możliwe, aby gmina nie zmieniała planów miejscowych przyjętych w latach 2004-2005 w zakresie terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej ze względu na ich wysoką elastyczność.

Pamiętać należy przy tym, że zgodnie z art. 27a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpoczęcie prac nad planem ogólnym uniemożliwia uchwalenie planów będących w trakcie opracowania, do czasu przyjęcia planu ogólnego.

X. Wnioski i rekomendacje

Sytuacja planistyczna polskich gmin, wobec zmian, które zaszły w przepisach prawa stała się nieprzewidywalna, stąd też warto w tym miejscu rozważyć kilka scenariuszy możliwych do podjęcia w zakresie opracowania planów miejscowych dla terenu gminy, w związku z zaplanowanym wygaśnięciem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nowa i niepewna sytuacja prawna połączona jest z dość długim okresem przejściowym, w którym gminy mają wdrożyć nowe rozwiązania. Półtora roku to czas wystarczająco długi i bardzo krótki jednocześnie na przygotowanie nowego narzędzia jakim jest plan ogólny. Jednak w ocenie autorów tej analizy przygotowanie tego planu ogólnego nie może i nie powinno być celem samym w sobie.

Każda gmina, w zależności od swoich uwarunkowań planistycznych oraz prowadzonej latami polityki przestrzennej powinna wypracować najlepszą drogę do wdrożenia nowego dokumentu planistycznego. Stąd zaprezentowane zostaną tu rozwiązania, które gmina Siedlce powinna rozważyć prowadząc dalszą politykę planistyczną. Każde z zaproponowanych rozwiązań nie narusza przepisów, pozwala za to w różnym czasie i z różnymi skutkami dla przestrzeni i mieszkańców osiągnąć cel.

Scenariusze zostały zaproponowane przy uwzględnieniu prawnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych wynikających ze specyfiki gminy Siedlce.

Prawne ograniczenia zewnętrzne:

- Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przestaną obowiązywać z dniem 1 stycznia 2026 r.
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują swoją moc.
- Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące funkcji terenu mogą być w pełni przeniesione do planu ogólnego.
- Plan ogólny nie jest związany polityką przestrzenną zapisaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Tereny położone z dala od istniejącej zabudowy, wskazane w studium do zabudowy, dla których nie opracowano planu miejscowego nie będą, co do zasady, wskazane w planie ogólnym jako tereny do zabudowy.
- Do 1 stycznia 2026 r. gmina może uchwalić plan ogólny bez strategii rozwoju. Po tej dacie nie będzie to możliwe.
- Nie można już przystępować do opracowania bądź zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, chyba, że zmiana dotyczy przeznaczenia terenu na cele publiczne. To wynika wprost z przepisów, a stanowisko organu nadzoru w tym przypadku jest odmienne.
- Plany miejscowe można uchwalać do 31 grudnia 2025 r. w oparciu o ich zgodność ze studium, wyjątkiem będzie sytuacja, gdy gmina zdąży zawiadomić o wyłożeniu planu do publicznego wglądu. W przeciwnym razie od 1 stycznia 2026 r. plan miejscowy będzie musiał być zgodny z planem ogólnym.

Prawne ograniczenia wewnętrzne:

- Gmina Siedlce posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone w 2022 r.
- Gmina Siedlce przystąpiła do punktowej zmiany studium, chcąc uruchomić dwa małe tereny na cele publiczne. Działanie to zostało zakwestionowane przez wojewodę. Gmina skarży rozstrzygnięcie nadzorcze.
- W gminie Siedlce obowiązuje 48 planów miejscowych, dodatkowo 6 planów jest w trakcie sporządzania.
- Od 2022 r. wpłynęły 103 wnioski mieszkańców o zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wnioski te, nie wpłyną na obraz polityki przestrzennej.
- W przypadku planów miejscowych uchwalonych w latach 2004-2005 będzie należało dokonać wnikliwej analizy i przyporządkowania zapisanej w nich funkcji terenu do jednej ze stref planistycznych. (Problem dotyczy łączenia funkcji wykluczających się w planie miejscowym np. zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej).
- Przy założeniu, że gmina Siedlce posiada 100% obszaru pokrytych planami miejscowymi nie będzie potrzeby wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy, choć będzie taka możliwość, po spełnieniu wymogów ustawowych.

W oparciu o przeanalizowaną sytuację planistyczną w gminie Siedlce wskazać można trzy scenariusze postępowania:

- Pasywny;
- Aktywny;
- Konsekwentny.

Wariant „pasywny” sprowadza się do oczekiwania na rozwój wydarzeń, związanych ze zmienionymi przepisami, wdrażaniem ich w życie oraz nabraniem doświadczenia przez pracownie urbanistyczne. W tym przypadku rekomenduje się przystąpienie do opracowania planów dla wszystkich terenów wskazanych w studium do zabudowy, dla których dotychczas nie zmieniono funkcji oraz przeprowadzenie wszystkich niezbędnych korekt w obowiązujących planach. Istnieje duże prawdopodobieństwo, że ustalone ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, daty obowiązywania studium oraz opracowania planów ogólnych zostaną zmienione. Brak wykonywania gwałtownych ruchów ze strony gminy może przynieść wiele korzyści wynikających z mniejszego prawdopodobieństwa popełnienia błędów.

Wariant „aktywny” skoncentrowanie się na szybkim przygotowaniu i uchwaleniu planu ogólnego. Takie działanie ma zarówno pozytywny jak i negatywny wymiar. Możemy wskazać dwie niedogodności tego wariantu: utratę terenów wskazanych w studium do zabudowy, dla których dotychczas nie opracowano planu miejscowego np. Strzała, Chodów, Topórek, Jagodnia, Żabokliki-

Kolonia, Pruszyn, Ujrzanów, Nowe Opole, Żelków-Kolonia, Grabianów. Szczególnie przyczyna utraty terenów wskazanych w studium do zabudowy może być trudna do wyjaśnienia mieszkańcom. Niewątpliwą zaletą tego scenariusza jest jego pionierskość, która przekłada się na szybkie uporanie z zadaniem i byciem wzorcem dla innych samorządów. Pozwala sięgnąć po środki z KPO zagwarantowane na opracowanie planów ogólnych. Nie wymaga spójności strategii z planem ogólnym, choć do czasu jego przyjęcia wstrzymuje uchwalanie wszelkich planów miejscowych. Przepisy dotyczące planu ogólnego, póki co nie wprowadzają ograniczeń dla wskazywania funkcji produkcyjnej, usługowej i składowej, wyłączając je z bilansowania. Sytuacja ta ma szanse się zmienić, co może ograniczyć rozwój aktywności mieszkańców gminy.

Wariant „konsekwentny” zakłada w pierwszej kolejności opracowanie planów miejscowych dla terenów, które zostały w studium ujęte na cele inwestycyjne, a dotychczas nie zostało zmienione ich przeznaczenie. Równolegle powinny być prowadzone prace nad uaktualnieniem strategii rozwoju gminy Siedlce, która uwzględniać będzie politykę przestrzenną zawartą w modelu funkcjonalno-przestrzennym, co pozwoli opracować i da możliwość wprowadzania zmian do planu ogólnego. Równolegle mogą być prowadzone prace nad planem ogólnym w mniej sformalizowany sposób. Pozwolą one na przygotowanie bazy danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego oraz jego uzasadnienia w taki sposób by był on gotowy do szybkiego procedowania i uchwalenia.

Aneks 1 – Zestawienie wniosków o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec poddane analizie

Tabela 1. Zestawienie wniosków do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce

Lp.	Data wniosku	Wnioskodawca	Wnioskowane przeznaczenie		Nr działki	Obręb ewid.	Zgodność ze studium	Uwagi
			Stan istniejący	Zmiana przeznaczenia				
1	20.01.2022 r.	dane osobowe	MM	mieszkaniowa	834/5	Nowe Opole	zgodne	
2	25.01.2022 r.	dane osobowe	PU, PG	przemysłowa, wydobycie	514, 515	Żelków-Kolonia	zgodne	
3	04.02.2022 r.	dane osobowe	R	mieszkaniowa	323	Grabianów	niezgodne	
4	14.03.2022 r.	dane osobowe	MU, ZL, R	inne	476/3, 477/2	Nowe Iganie	zgodne	likwidacja dróg
5	21.03.2022 r.	dane osobowe	MM	inne	286/2	Żelków-Kolonia	zgodne	likwidacja dróg
6	22.03.2022 r.	dane osobowe	MM	mieszkaniowa	189/15	Nowe Opole	zgodne	
7	22.03.2022 r.	dane osobowe	MM	mieszkaniowa	189/16	Nowe Opole	zgodne	
8	23.03.2022 r.	dane osobowe	PU	inne	516/17	Nowe Opole	zgodne	korekta parametrów zabudowy
9	25.03.2022 r.	dane osobowe		inne		Grabianów		poszerzenie cmentarza, droga łącząca ul. Łukowską z ul. Artyleryjską
10	28.03.2022 r.	dane osobowe		inne, produkcja, usługi		Białki		wdrożenie sieci dróg przy torach kolejowych komunikujących ul. Srebrną, powiększenie strefy PUH w suikzp
11	28.03.2022 r.	dane osobowe		inne		Nowe Iganie		
12	30.03.2022 r.	dane osobowe	R	budowlana	1326/6	Stok Lacki-Folwark	niezgodne	
13	31.03.2022 r.	dane osobowe	MM, R, ZL	przemysłowa, budowlana	901	Strzała	niezgodne	
14	05.05.2022 r.	dane osobowe	MM	inne	80/5	Joachimów	zgodne	korekta przebiegu drogi
15	25.05.2022 r.	dane osobowe	PU, MU	usługi	516/17, 515/2	Nowe Opole	zgodne	dodanie terenów pod magazyny
16	03.06.2022 r.	dane osobowe	RZ	mieszkaniowa	727/2	Nowe Opole	niezgodne	
17	09.06.2022 r.	dane osobowe	RZ	letniskowa, rekreacyjna	368, 371, 373, 374, 375, 377, 381, 382,385, 386, 387, 388,	Topórek	niezgodne	

					389, 390, 391, 392, 393, 396, 398, 401, 407, 408, 410			
18	06.07.2022 r.	dane osobowe	MM, R	budowlana	246/6	Wołyńce-Kolonia	częściowo	
19	26.07.2022 r.	dane osobowe	MU	inne	1727/2	Chodów	zgodne	korekta przebiegu drogi
20	28.07.2022 r.	dane osobowe	MU	budowlana	99/1	Stare Opole	zgodne	likwidacja drogi
21	18.08.2022 r.	dane osobowe	R, ZL	komunikacja	703/2	Stok Lacki-Folwark		wyznaczenie drogi
22	08.09.2022 r.	dane osobowe	R	mieszkaniowa	199/2	Stok Lacki		
23	12.09.2022 r.	dane osobowe	MM, R	produkcyjna, usługowa, składowana	388/8	Stok Lacki-Folwark		
24	12.09.2022 r.	dane osobowe	MM, R, ZL	produkcyjna, usługowa, składowana	388/6	Stok Lacki-Folwark		
25	27.09.2022 r.	dane osobowe	RZ	letniskowa, rekreacyjna	368, 371, 373/1, 374 375, 377, 381, 382, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 396, 398, 401, 407, 408, 410	Topórek	niezgodne	wniosek ponowny
26	29.09.2022 r.	dane osobowe	PU	rolna	1097/2	Stok Lacki-Folwark		brak zgody na PU, pozostawienie R
27	06.10.2022 r.	dane osobowe	R,ZL	budowlana	365/1, 365/3	Pruszyn-Pieńki	niezgodne	
28	17.10.2022 r.	dane osobowe	KK	mieszkaniowa, usługowa	1066/2	Białki		
29	17.10.2022 r.	dane osobowe	KK	mieszkaniowa, usługowa	1066/2	Białki	niezgodne	
30	27.10.2022 r.	dane osobowe	PU	przemysłowa	904/1	Pruszyn	zgodne	
31	31.10.2022 r.	dane osobowe	R	mieszkaniowa	595/6	Stok Lacki	niezgodne	
			RZ, R	mieszkaniowa	693, 694	Stok Lacki-Folwark	niezgodne	
32	03.11.2022 r.	dane osobowe	PG	wydobycie piasku	81/1, 81/2	Nowe Opole	zgodne	
33	22.11.2022 r.	dane osobowe	R, MM	zagrodowa	151/12, 151/13	Stok Lacki	zgodne	
34	15.12.2022 r.	dane osobowe	MM	mieszkaniowa	971/6	Golice	zgodne	likwidacja drogi
35	15.12.2022 r.	dane osobowe	MM	mieszkaniowa	971/5	Golice	zgodne	likwidacja drogi
36	15.12.2022 r.	dane osobowe		strefa ochronna od terenu zamkniętego				wprowadzenie strefy ochronnej od terenu zamknięteg

								o (kompleks K-955 Grabianów)
37	29.12.2022 r.	dane osobowe	MM, MU	inne	158/3	Żelków-Kolonia	zgodne	likwidacja drogi
38	20.01.2023 r.	dane osobowe	MU	usługi publiczne	615/2	Nowe Iganie	zgodne	
39	25.01.2023 r.	dane osobowe	MU, PU	inne	277/3, 275	Stare Iganie	zgodne	likwidacja drogi
40	21.02.2023 r.	dane osobowe	PG	wydobycie piasku	81/1, 81/2	Nowe Opole	zgodne	
41	21.02.2023 r.	dane osobowe	R	produkcyjna, usługowa	144/11	Nowe Iganie	niezgodne	
42	27.02.2023 r.	dane osobowe	MU	inne	427/6, 427/7	Nowe Iganie	zgodne	likwidacja drogi
43	27.02.2023 r.	dane osobowe	PU	produkcyjna, usługowa	246/8, 246/9, 246/10, 246/11	Żelków-Kolonia	zgodne	
44	02.03.2023 r.	dane osobowe	MM, R	budowlana	246/6	Wołyńce-Kolonia	częściowo	
45	09.03.2023 r.	dane osobowe	MU	budowlana	254/3	Białki	zgodne	
46	13.03.2023 r.	dane osobowe	R	budowlana	276/38	Stok Lacki-Folwark	niezgodne	
47	15.03.2023 r.	dane osobowe	R	budowlana, zagrodowa	25	Żelków-Kolonia	zgodne	
48	22.03.2023 r.	dane osobowe	UT, ZL, R	mieszkaniowa, usługowa	1310/3, 1310/4, 1310/5, 1310/6, 1310/7, 1310/8, 1310/9, 1310/10, 1310/11, 1310/12, 1310/13, 1046/11, 1046/12, 1046/13, 1046/14, 1046/15, 1046/16, 1046/17, 1046/18, 1308/3, 1308/4, 1326, 1327, 1328, 1329, 1308/9, 1308/10, 1309/3, 1309/10, 1309/11, 1309/13, 1322, 1330	Ujrzanów	niezgodne	
49	23.03.2023 r.	dane osobowe	R	rolna, zagrodowa	1436/13	Żelków-Kolonia	zgodne	
50	24.03.2023 r.	dane osobowe	R, MU	budowlana	195	Nowe Opole	częściowo	
51	06.04.2023 r.	dane osobowe	PU	inne	67/5	Stare Opole	zgodne	likwidacja drogi
52	11.04.2023 r.	dane osobowe	R	mieszkaniowa, usługowa	165/3	Pruszynek	niezgodne	
53	11.04.2023 r.	dane osobowe	R	mieszkaniowa, usługowa	192/2	Pruszynek	niezgodne	
54	11.04.2023 r.	dane osobowe	R	mieszkaniowa, usługowa	192/1	Pruszynek	niezgodne	
55	11.04.2023 r.	dane osobowe	R, RZ	mieszkaniowa, zagrodowa	901/7	Chodów	częściowo	rozbudowa gospodarstwa rolnego
56	11.04.2023 r.	dane osobowe		mieszkaniowa, zagrodowa	901/6	Chodów		

57	13.04.2023 r.	dane osobowe	R	mieszkaniowa, usługowa	648	Nowe Iganie	niezgodne	
58	13.04.2023 r.	dane osobowe	R	mieszkaniowa, usługowa	1114, 1115, 1116, 1117	Żelków-Kolonia	niezgodne	
59	21.04.2023 r.	dane osobowe	MM, R	budowlana	153, 155	Rakowiec	częściowo	
60	26.04.2023 r.	dane osobowe	PU	produkcyjna, usługowa	167/1, 167/2, 167/3, 167/4, 167/5	Wołyńce-Kolonia	zgodne	
61	29.05.2023 r.	dane osobowe	R, L	mieszkaniowa	697	Żelków-Kolonia	niezgodne	
62	13.07.2023 r.	dane osobowe	R, MU	budowlana	1676/1	Żelków-Kolonia	częściowo	
63	17.07.2023 r.	dane osobowe	MU, R	mieszkaniowa, usługowa	519/8	Chodów	częściowo	
64	17.08.2023 r.	dane osobowe	ZL	mieszkaniowa	128/14	Stok Lacki-Folwark	niezgodne	
65	17.08.2023 r.	dane osobowe	RZ	letniskowa, rekreacyjna	368, 371, 373/1, 374 375, 377, 381, 382, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 396, 398, 401, 407, 408, 410	Topórek	niezgodne	
66	21.08.2023 r.	dane osobowe	R	mieszkaniowa	323	Grabianów	niezgodne	
67	30.08.2023 r.	dane osobowe	PU	przemysł, usługi	574, 575, 576	Strzała	zgodne	
68	31.08.2023 r.	dane osobowe	MM, R	mieszkaniowa	415/2	Grabianów	częściowo	
69	04.09.2023 r.	dane osobowe	PU, R/IT-EE	produkcja, infrastruktura	342/5, 343/5, 344/5, 345/2, 346	Ujrzanów	zgodne	
70	06.09,2023 r.	dane osobowe	MU, MM	usługowa, mieszkaniowa	328/11, 328/13, 328/15, 328/5	Żelków-Kolonia	zgodne	
71	07.09.2023 r.	dane osobowe	P-EE	usługowa, mieszkaniowa	359/1	Pruszyn-Pieńki	niezgodne	
72	19.09.2023 r.	dane osobowe	R	mieszkaniowa	824	Stok Lacki-Folwark	niezgodne	
73	21.09.2023 r.	dane osobowe	MM	przemysłowa, usługowa	52/5, 52/4, 52/3, 52/2	Stare Opole		zmiana studium, likwidacja drogi
74	29.09.2023 r.	dane osobowe	MU, R	usługowa	1730	Chodów	częściowo	
75	02.10.2023 r.	dane osobowe	R	mieszkaniowa	199/2	Stok Lacki		
76	10.10.2023 r.	dane osobowe	MU, PU	produkcyjna, usługowa	290/3, 291/9, 291/13, 699/3	Nowe Opole	zgodne	
77	18.10.2023 r.	dane osobowe	PU, R	mieszkaniowa	1118	Strzała	niezgodne	
78	23.10.2023 r.	dane osobowe	R	fotowoltaika	984/4, 984/11	Stok Lacki-Folwark		

79	25.10.2023 r.	dane osobowe	R, MM	mieszkaniowa	920/19	Stok Lacki-Folwark	częściowo	
80	26.10.2023 r.	dane osobowe	MM	przemysłowa, usługowa	51/2, 51/3, 51/4, 51/5, 51/8	Stare Opole		
81	26.10.2023 r.	dane osobowe	MM, R	inne	56/1, 61/1	Joachimów	zgodne	likwidacja drogi
82	27.10.2023 r.	dane osobowe	R	mieszkaniowa	1738/7, 1738/4, 1738/5	Żelków-Kolonia	niezgodne	
83	14.11.2023 r.	dane osobowe	MM, R	mieszkaniowa	740	Ujrzanów	częściowo	
84	23.11.2023 r.	dane osobowe	MU	inne	157	Grabianów	zgodne	likwidacja drogi
85	24.11.2023 r.	dane osobowe	PU, L	komunikacja	906, 911	Pruszyn	zgodne	wprowadzenie drogi
86	28.11.2023 r.	dane osobowe	PU, MM	mieszkaniowa	1314/2, 677/3, 673/5, 1314/1, 664/3, 667/3, 688/3, 693/4, 682/3, 606/3, 607/3, 569/5, 569/8, 698/5, 724/2, 709/5, 627/3, 1267, 670/3, 623/3, 680/3, 633/7, 635/3, 634/3, 629/5, 646/3, 645/3, 644/3, 643/3, 637/3	Ujrzanów	zgodne	
87	12.12.2023 r.	dane osobowe	MM, R	usługowe	192/10	Żelków-Kolonia	zgodne	
88	21.12.2023 r.	dane osobowe	R	zagrodowa	22/2	Nowe Iganie	zgodne	
89	02.01.2024 r.	dane osobowe	R	budowlane	269/3, 269/4, 267/2, 246/2	Błogoszcz	niezgodne	
90	16.01.2024 r.	dane osobowe	MM, ZL	mieszkaniowa	308/16, 308/18	Nowe Opole	częściowo	
91	02.02.2024 r.	dane osobowe	R, MU	mieszkaniowa	120/4	Stok Lacki	częściowo	
92	02.02.2024 r.	dane osobowe	MU	mieszkaniowa	498/1	Pruszyn	zgodne	
93	05.02.2024 r.	dane osobowe	R	mieszkaniowa	698/3	Stok Lacki-Folwark	niezgodne	
94	05.02.2024 r.	dane osobowe	R, ZL	rolna	194/1, 194/2	Chodów	częściowo	
95	20.02.2024 r.	dane osobowe	R, ZL	budowlana	252	Błogoszcz	niezgodne	
96	26.02.2024 r.	dane osobowe	MM, R	budowlana	526/3	Stare Opole	częściowo	
97	28.02.2024 r.	dane osobowe	R	mieszkaniowa	135/6	Błogoszcz	niezgodne	
98	29.02.2024 r.	dane osobowe	MM, R, ZL	mieszkaniowa	881/1, 312	Nowe Opole	częściowo	
99	29.02.2024 r.	dane osobowe	MM, R, ZL, UT	mieszkaniowa, usługowa	1073, 1075, 1077/1	Ujrzanów	częściowo	
100	29.02.2024 r.	dane osobowe	MM, R, ZL	mieszkaniowa, usługowa	1306/2	Ujrzanów	częściowo	

			R, ZL	produkcja, magazyn	383/2	Ujrzanów	niezgodne
101	29.02.2024 r.	dane osobowe	PU	usługowa, handlowa	622	Ujrzanów	zgodne
			PU	produkcja, magazyn	299, 300	Urzanów	zgodne
			R	mieszkaniowa	801/8	Stok Lacki-Folwark	niezgodne
102	01.03.2024 r.	dane osobowe	RZ, R	mieszkaniowa	311/2, 311/3	Jagodnia	niezgodne
103	06.03.2024 r.	dane osobowe	R	budowlana	523/1, 523/2	Stare Opole	niezgodne

Uzasadnienie

Wójt Gminy Siedlce opracował analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikiem tej analizy jest stwierdzenie częściowej nieaktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce oraz częściowego braku aktualności 8 planów miejscowych.

Załącznikiem do uchwały jest obszerna Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Siedlce, w której szczegółowo omówiono problematykę planistyczną gminy, aktualność planów oraz zaproponowano możliwe do podjęcia scenariusze dalszych działań w kontekście radykalnych zmian w systemie planowania przestrzennego.