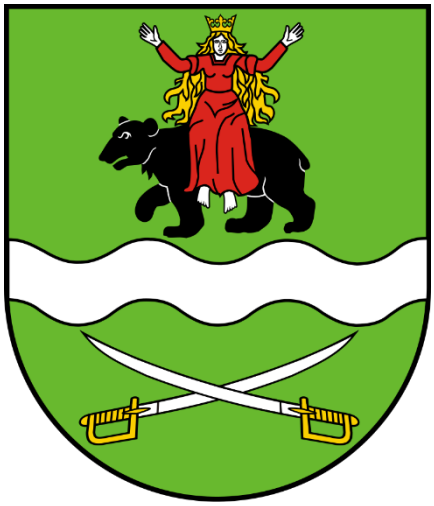


Uzasadnienie
Planu Ogólnego Gminy Siedlce

CZĘŚĆ TEKSTOWA

STATUS – w opracowaniu [KONSULTACJE SPOŁECZNE]

DATA OPRACOWANIA – 31 marca 2026 R.

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI 3
1. WSTĘP 5
1.1. Podstawy formalno-prawne opracowania ... 5
1.2. Przedmiot opracowania ... 7
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY 8
2.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Siedlce ... 8
2.2. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego ... 9
2.3. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii ponadlokalnej ... 9
2.4. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania ... 10
1.1.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 11
1.1.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 14
Obszary gruntów zmeliorowanych 15
Strefy ochronne ujęć wody 15
Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 15
Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 16
Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 17
Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej 17
Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne 28
1.1. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu ... 29
Infrastruktura społeczna 29
Infrastruktura transportowa - drogi 30
Infrastruktura transportowa – sieć kolejowa 32
Infrastruktura techniczna 33
1.2. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe ... 36
1.3. Wnioski z opracowania ekofizjograficznego ... 37
2. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE 39
3. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY, DLA KTÓRYCH OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ 41
4. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY 45
4.1. Strefy planistyczne ... 45
4.2. Gminne standardy urbanistyczne ... 46
4.2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 46
4.2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 54
4.2.3. Strefa usługowa 57
4.2.4. Strefa handlu wielkopowierzchniowego 60
4.2.5. Strefa gospodarcza 60
4.2.6. Strefa produkcji rolniczej 63
4.2.7. Strefa infrastrukturalna 65
4.2.8. Strefa zieleni i rekreacji 66
4.2.9. Strefa cmentarzy 66
4.2.10. Strefa górnictwa 66
4.2.11. Strefa otwarta 67
4.2.12. Strefa komunikacyjna 70
4.3. Obszary uzupełnienia zabudowy ... 71
5. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH PLANISTYCZNYCH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 2-3 USTAWY 71
5.1. Podstawy prawne ... 71
5.2. Założenia i metoda ... 72
5.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) ... 72
5.4. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) ... 74

5.5. Strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną (SW) 75
5.6. Chłonność terenów mieszkaniowych, w strefach dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 76
5.7. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie 77

1. WSTĘP

1.1. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny gminy Siedlce, zwany również POG Siedlce, sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. t.j. poz. 1130 zm.), zwanej dalej upzp oraz na podstawie uchwały nr XV/179/2025 Rady Gminy Siedlce z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Siedlce. Ponadto dokument wykonano z wykorzystaniem m.in. regulacji:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775), zwanego dalej rozporządzeniem POG,
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju. Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. *w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz meta danych w zakresie zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r *zmieniającego rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz meta danych w zakresie zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2409).

Przy pracach nad planem ogólnym gminy Siedlce nie korzystano z przepisów wynikających z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), gdyż w toku prac nad planem nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy.

SPORZĄDZIŁ:
Wójt Gminy Siedlce
ul. Asłanowicza 10
08-110Siedlce

OPRACOWAŁ ZESPÓŁ AUTORSKI
w składzie:
dr Piotr Fogel – projektant
mgr Magdalena Łaska– projektant

1.2. Przedmiot opracowania

Plan ogólny gminy to akt planowania przestrzennego, który jest aktem prawa miejscowego. Plan ogólny uchwala się dla obszaru gminy z wyłączeniem: terenów zamkniętych (innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu) oraz obszarów morskich wód wewnętrznych. Ustalenia planu ogólnego są wiążące dla planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Do planu ogólnego obligatoryjnie sporządza się, w postaci elektronicznej, uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Zarówno część tekstowa jak i graficzna uzasadnienia planu ogólnego gminy nie ma wartości normatywnej, a jedynie poglądową, prezentującą informacje dla osób zainteresowanych ustaleniami planu ogólnego. **Ustalenia planu ogólnego gminy przyjmuje się wyłącznie w postaci elektronicznej, w formie ustandaryzowanych danych przestrzennych (stanowiących załącznik do uchwały przyjmującej POG, czyli integralną część normatywną POG).**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Siedlce. Opracowanie obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów zamkniętych, innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Teren zamknięty wyłączony z opracowania znajduje się na dz. ew. nr 576, 578, 580, 582/1, 582/2, 583, 585, 592, części dz. ew. nr 579 oraz 602 we wsi Grabianów. Ustalenia POG Siedlce sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z:

- ustaleń planu zagospodarowania województwa,
- regulacji w zakresie obszarów chronionych, obszarów szczególnego zagospodarowania,
- rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, znajdujących się na obszarze opracowania,
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych,
- opracowania ekofizjograficznego,
- strategii rozwoju gminy Siedlce na lata 2016-2026,
- ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- istniejącego zagospodarowania przestrzennego,
- zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz
- otrzymanych wniosków i uwag, które wpłynęły w trakcie prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia POG Siedlce obejmują:

- Podział obszaru gminy na **strefy planistyczne**(lista dopuszczalnych stref planistycznych jest ściśle wskazana w art. 13c ust. 1 upzp).
- **Gminne standardy urbanistyczne**, w których dla każdej strefy planistycznej został określony profil funkcjonalny, czyli ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów (katalogi przeznaczeń przypisanych do poszczególnych stref są wskazane w rozporządzeniu POG).Doprecyzowanie przeznaczenia dla poszczególnych nieruchomości w danej strefie nastąpi poza przedmiotowym opracowaniem, tzn. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W ramach gminnych standardów urbanistycznych, dla wybranych stref planistycznych określono również parametry zagospodarowania terenu, tj. wartości maksymalne: nadziemnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Na podstawie obliczonej chłonności wyznaczonych terenów mieszkaniowych, które są niezabudowane, z uwzględnieniem aktualnych prognoz demograficznych, nie zakłada się, aby w gminie wystąpiło ograniczenie w dostępności do obiektów lub obszarów realizujących najbardziej powszechne, codzienne potrzeby społeczne, takich jak: edukacja oraz wypoczynek i rekreacja. Wobec tego w POG odstąpiono od określenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, w rozumieniu upzp.

- Nie wyznaczono **obszarów uzupełnienia zabudowy**, gdyż gmina Siedlce w 100% pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego oraz ustalenia planu ogólnego gminy Siedlce prezentuje również część graficzna uzasadnienia planu ogólnego, którą opracowano w postaci elektronicznej w rozdzielczości przestrzennej odpowiadającej skali 1:20 000.

Ustalenia planu ogólnego zostały zapisane w postaci elektronicznej w formie danych przestrzennych.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

2.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Siedlce

Gmina Siedlce położona jest w centrum powiatu siedleckiego zlokalizowanego we wschodniej części województwa mazowieckiego. Należy ona do grupy gmin wiejskich „obwarzankowych" całkowicie otaczając miasto Siedlce. Miasto Siedlce pełni rolę ośrodka dominującego - subregionalnego, w którym koncentrują się funkcje handlowo-usługowe, produkcyjne oraz administracyjne, które z tego powodu w znacznie mniejszym stopniu rozwinięte są na terenie gminy. 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.

Gmina podzielona jest na 35 sołectw: Białki, Biel, Błogoszcz, Chodów, Golice, Golice-Kolonia, Grabianów, Grubale, Jagodnia, Joachimów, Nowe Iganie, Nowe Opole, Opole-Świerczyna, Osiny, Pruszyn, Pruszynek, Pruszyn-Pieńki, Purzec, Pustki, Rakowiec, Stare Iganie, Stare Opole, Stok Lacki, Stok Lacki-Folwark, Strzała, Topórek, Ujrzanów, Wołyńce, Wołyńce-Kolonia, Wólka Leśna, Żabokliki, Żabokliki-Kolonia, Żelków-Kolonia, Żytnia.

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

Przez teren gminy przebiegają ważne korytarze transportowe, drogowe i kolejowy. Autostrada A2, drogi krajowe nr 92 i 63oraz drogi wojewódzkie 696, 698, 803. Przez teren gminy przebiegają linie kolejowe: nr 2 relacji Warszawa Zachodnia – Terespol, nr 31 relacji Siedlce – Siemianówka, nr 55 relacji Sokołów Podlaski – Siedlce oraz nr 520 Doły – Ujrzanów.

Rozwój przestrzenny i społeczno-gospodarczy gminy Siedlce determinuje jej obwarzankowy charakter.

Podstawowe informacje o gminie[1]:

- Powierzchnia – 14133 ha
- Liczba mieszkańców – 19727

[1]Dane z UG Siedlce, stan na 2025 r.

- Gęstość zaludnienia – 140,7 os./km^2

2.2. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPWM) został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą nr 22/18 w dniu 19 grudnia 2018 r.

PZPWM włącza gminę Siedlce do wiejskich obszarów funkcjonalnych uczestniczących w procesach rozwojowych.

PZPWM wskazuje następujące zasady zagospodarowania na tych obszarach:

- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska;
- ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego;
- ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nierolnicze i nieleśne;
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

Plan ogólny Gminy Siedlce uwzględnia wszystkie ww. zasady.

Przebiegająca przez gminę Siedlce autostrada A2 oraz DK nr 2 zostały wskazane jako jeden z najważniejszych korytarzy transportowych w Polsce i w tej części Europy. DK nr 63 została wskazana jako jedno z ważnych połączeń transportowych Mazowsza z województwem podlaskim i lubelskim. W PZPWM wskazano na potrzebę przebudowy tej drogi na odcinku przebiegającym przez gminę Siedlce, jednak prace budowlane nie rozpoczęły się. Dla dróg tych ustalono strefę SK.

W planie, w zakresie dróg wojewódzkich wskazano DW nr 696 Węgrów - Chodów, 698 Siedlce - Łosice - gr. woj. oraz DW nr 803 Siedlce - gr. woj. Dla dróg nr 698 oraz 803 w PZPWM wskazano potrzebę przebudowy lub remontów wybranych odcinków. Dla dróg tych ustalono strefę SK.

Przebiegająca przez gminę Siedlce linie kolejowe nr 2, 31, 55, 520wskazane w PZPWM, uwzględniono w planie ogólnym. Dla linii tych ustalono strefę SK.

Gmina Siedlce jest ważnym miejscem na mapie elementy systemu energetycznego Polski. Zlokalizowane są tu stacja systemowa Siedlce-Ujrzanów oraz prowadzące do niej linie elektroenergetyczne 400 kV. Miłosna – Stanisławów – Siedlce Ujrzanów oraz Kozienice – Siedlce Ujrzanów. Obiekty te wskazano w PZPWM, a w planie ogólnym, dla linii elektroenergetycznych ustalono strefę SO, zgodnie z wnioskiem PSE, a dla stacji systemowej strefę SI.

W PZPWM wskazano gazociągi DN 200/150 Gończyce – Łuków – Siedlce oraz DN 150/100 Kownaciska – EC Siedlce, dla których ustalono ochronę w planie ogólnym poprzez wskazanie strefy SO.

W planie w sposób ogólny wskazano na potrzebę kształtowania form ochrony przyrody na obszarze województwa mazowieckiego (w tym także gminy Siedlce).

2.3. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii ponadlokalnej

W Strategii określono 3 główne obszary wymagające podjęcia aktywności na rzecz osiągnięcia przyjętej misji i wizji tj.: 1 - Aktywizacja gospodarcza i zapewnienie trwałego rozwoju gminy, 2 - Rozbudowa infrastruktury technicznej i społecznej, 3 - Podniesienie jakości życia mieszkańców.

Z racji okresu, w którym ona powstała, nie zawiera ona kluczowych do uwzględnienia w planie ogólnym wniosków, wynikających z aktualnych przepisów. Brak jest określenia modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej. Dlatego też zapisów strategii rozwoju gminy Siedlce na lata 2016-2026 nie uwzględniono w planie ogólnym. Decyzja ta nie łamie obowiązujących przepisów.

Obszar gminy Siedlce został objęty strategią rozwoju ponadlokalnego, w rozumieniu przepisów o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Z Ponadlokalnej Strategii MOF Miasta Siedlce wynikają wnioski dla układu komunikacyjnego, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w zakresie ochrony środowiska, lokalizacji cmentarza, a także w zakresie transportowym, z uwzględnieniem transportu publicznego miasta i gminy.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej MOF miasta Siedlce marginalizuje gminę Siedlce, koncentrując się na wzmocnieniu roli miasta i podporządkowując mu cele rozwojowe obszaru funkcjonalnego.

2.4. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa katalog wysoko cenionych wartości, których uwzględnienie wpływa na ustalenie stref planistycznych. Nie wszystkie one występują na obszarze gminy Siedlce. Ich wykaz prezentuje poniższa tabela. Uwarunkowania rozwoju, ich opis oraz sposób uwzględnienia w planie ogólnym opisano w tym rozdziale.

OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA		
Lp.	RODZAJ	STAN
1	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	występują
2	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	występują
3	Obszary gruntów zmeliorowanych	występują
4	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	nie występują
5	Strefy ochronne ujęć wody	występują
6	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	nie występują
7	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	występują
8	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	występują
9	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	nie występują
10	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	występują
11	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	nie występują
12	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	występują
13	Obszary ograniczonego użytkowania	nie występują
14	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	nie występują
15	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	nie występują

16	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	nie występują
17	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	występują
18	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	nie występują
19	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	nie występują

2.5. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Spośród form ochrony przyrody wskazanych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. 2004 Nr 92 poz. 880, ze zm.) na obszarze gminy Siedlce (Rys. 1) ustanowione zostały:

- Rezerwaty przyrody „Gołobórz" i „Stawy Siedleckie";
- Otulina rezerwatu przyrody „Stawy Broszkowskie"
- Obszary Natura 2000 - (OSO „Dolina Liwca" PLB14002 oraz SOO „Ostoja Nadliwiecka" PLH140032, SOO „Gołobórz" PLH140028);
- Siedlecko-Węgrowski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- Pomnik przyrody (5 szt.).

Rezerwat przyrody „Gołobórz" jest rezerwatem florystyczno-krajobrazowym o powierzchni 65,1 ha. Znajduje się w południowej części gminy, na terenie sołectwa Grabianów. Fragment rezerwatu jest wyłączony z planu ogólnego, gdyż pokrywa się on z terenami zamkniętymi. Rezerwat posiada plan ochrony ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 6 listopada 2023 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Gołobórz. Jednocześnie rezerwat „Gołobórz" wpisano na listę obszarów Natura 2000.

Plan ogólny w swoich ustaleniach chroni ten obszar. Ustalono dla niego strefę SO. Nie dopuszczono możliwości realizacji funkcji terenu wynikających z dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy planistycznej.

Rezerwat przyrody „Stawy Siedleckie" jest rezerwatem faunistycznym o powierzchni 242,3 ha. Znajduje się w północnej części gminy, na terenie sołectwa Topórek. Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie cennego biotopu lęgowego, żerowisk i miejsc odpoczynku rzadkich gatunków ptaków oraz siedlisk rzadkich gatunków roślin chronionych i bezkręgowców. Dla rezerwatu tego wyznaczono otulinę o powierzchni 432,8 ha, częściowo położoną na terenie miasta. Teren rezerwatu leży w zasięgu dwóch obszarów Natura 2000: Dolina Liwca oraz Ostoja Nadliwiecka.

Rezerwat posiada plan ochrony ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 2 sierpnia 2016 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony rezerwatu przyrody Stawy Siedleckie.

Plan ogólny w swoich ustaleniach chroni ten obszar. Ustalono dla niego strefę SO. Nie dopuszczono możliwości realizacji funkcji terenu wynikających z dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy planistycznej. W otulinie rezerwatu, poza strefami SO i SN ustalono strefy (SJ, SZ), których zasięg wprost wynika z obowiązujących planów miejscowych.

Część otuliny rezerwatu przyrody „Stawy Broszkowskie" znajduje się na terenie gminy Siedlce, sołectwo Stare Opole. Sam rezerwat położony jest w sąsiedniej gminie Kotuń. Celem ochrony

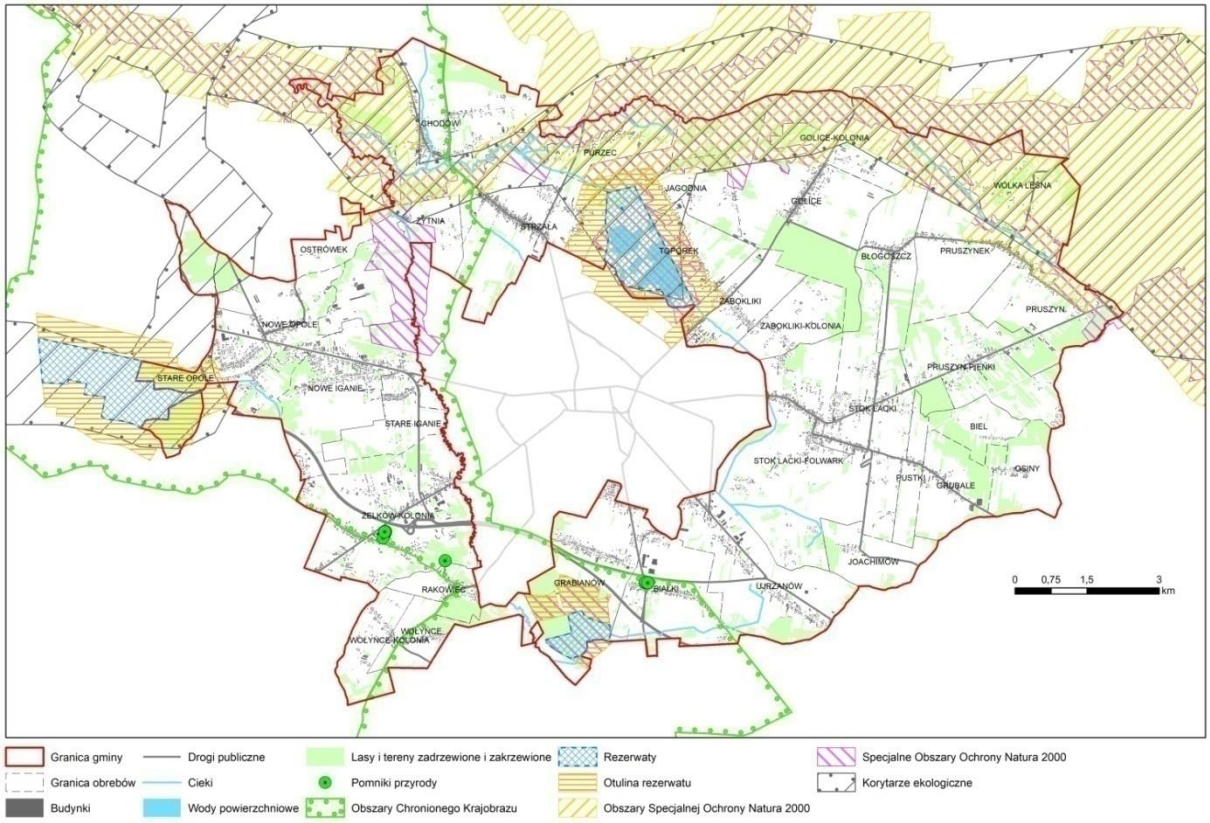
rezerwatu jest zachowanie miejsc lęgowych wielu gatunków ptaków oraz ostoi ptaków przelotnych. Dla rezerwatu wyznacza się otulinę stanowiącą pas szerokości 500 m w linii prostej od granicy północnej, wschodniej i południowej rezerwatu, stąd konieczność uwzględnienia jej w POG Siedlce. W otulinie rezerwatu, poza strefami SO i SK ustalono strefy SJ, SR, których zasięg wprost wynika z obowiązujących planów miejscowych.

Obszar Natura 2000 Dolina Liwca PLB14002jest to obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO). Został on wyznaczony w północnej części gminy, w dolinie Liwca, swoim zasięgiem obejmuje też rezerwat przyrody „Stawy Siedleckie". Jego powierzchnia w gminie Siedlce wynosi2464 ha, co stanowi ok. 17,5% powierzchni gminy.

Obszar Natura 2000 Ostoja Nadliwiecka PLH140032 jest to specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO). Został on wyznaczony został w północnej części gminy, w dolinie Liwca. Jego powierzchnia w gminie Siedlce wynosi 1856 ha, co stanowi ok. 13,1% powierzchni gminy. Obszar ten częściowo pokrywa się z Obszarem Natura 2000 Dolina Liwca PLB140002.

Obszar Natura 2000 GołobórzPLH140028 jest to specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO). Został on wyznaczony został w południowej części gminy. Jego powierzchnia wynosi 172 ha, co stanowi ok. 1,2% powierzchni gminy. Obszar ten pokrywa się z z rezerwatem przyrody Gołobórz.

Rys. 1. Formy ochrony przyrody w gminie Siedlce



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby POG Siedlce.

Mając na uwadze walory przyrodnicze obszarów Natura 2000, jak również pozostałe uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w tym obowiązywanie planów zagospodarowania przestrzennego, na obszarze Natura 2000 Dolina Liwca PLB140002 w granicach gminy Siedlice wskazano strefy SR, SJ, SZ, SU, SP, a na obszarze Natura 2000 Ostoja Nadliwiecka PLH140032, w granicach gminy Siedlce

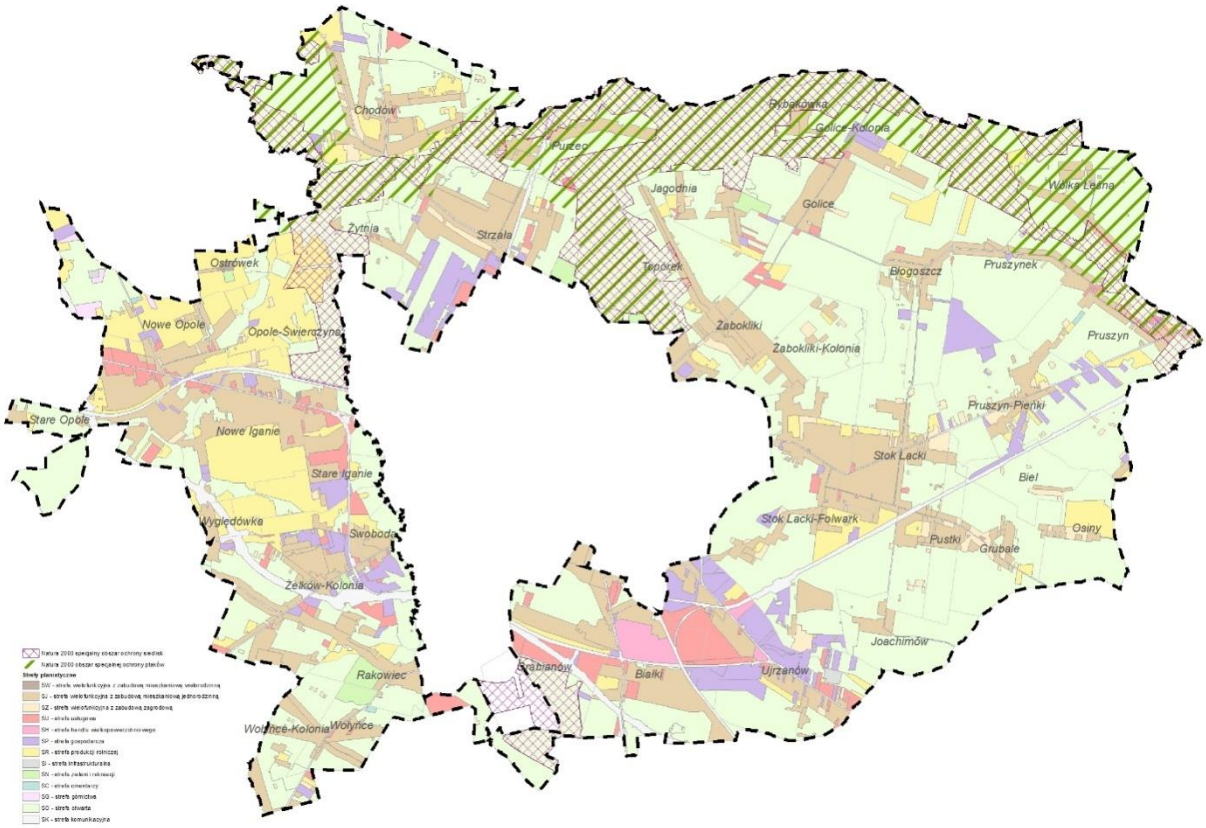
wskazano strefę SJ, SZ. Na obszarze Natura 2000 Gołobórz PLH140028, w granicach gminy Siedlce (wskazano wyłącznie strefę SO). Wszystkie wskazane strefy są następstwem obowiązywania planów miejscowych.

Położenie obszarów Natura 2000 Dolina Liwca PLB140002 oraz Ostoja Nadliwiecka PLH140032 oraz Gołobórz PLH140028, przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego oraz na poniższym rysunku (Rys. 2).

Siedlecko-Węgrowski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowy ze względu na pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Położony jest w zachodniej części gminy. Siedlecko-Węgrowski OChK obejmuje około 30,6% powierzchni gminy. Ochrona walorów krajobrazowych tego obszaru polega na ograniczeniu możliwość rozprzestrzeniania zabudowy. Ustalone w POG strefy planistyczne i standardy urbanistyczne wynikają z funkcji terenu i parametrów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w planie miejscowym.

Ustalone w POG strefy planistyczne i standardy urbanistyczne dotyczące obszarów objętych formami ochrony przyrody wynikają z funkcji terenu i parametrów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w planie miejscowym.

Rys.2. Strefy planistyczne na Obszarach Natura 2000



Źródło: Opracowanie własne.

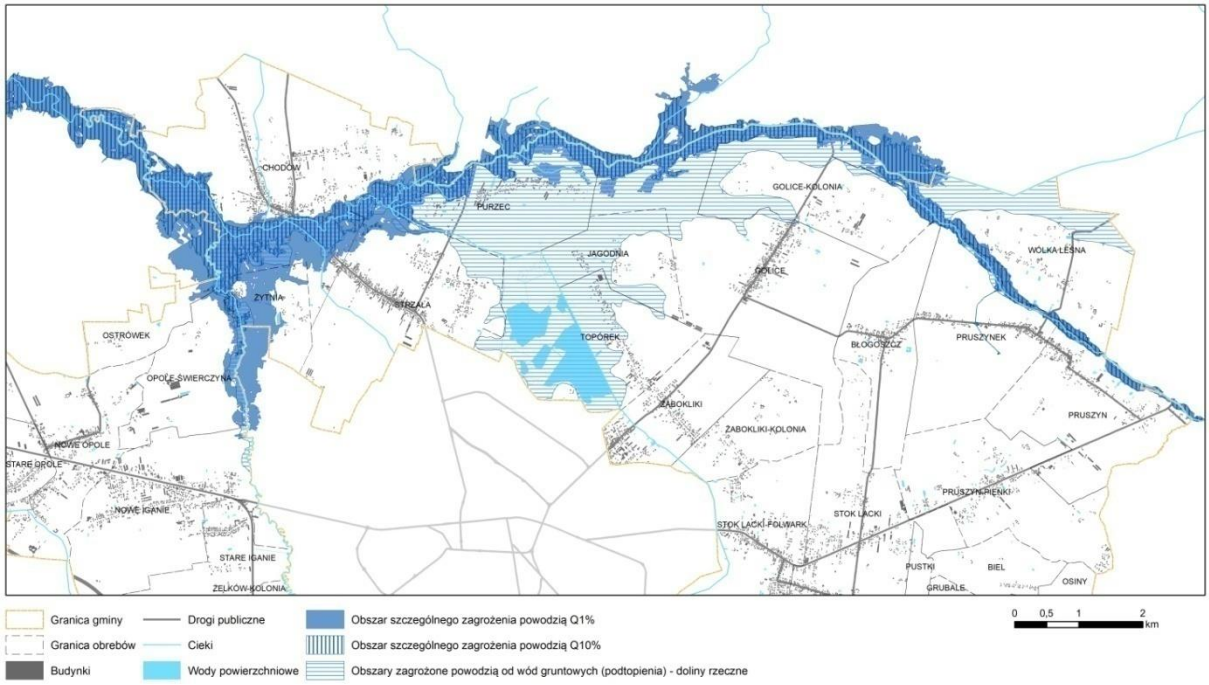
2.6. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na podstawie map zagrożenia powodziowego, sporządzonych przez Wody Polskie, ustalono, że obszary szczególnego zagrożenia powodzią wskazano w dolinie rzeki Liwiec, na całym jej odcinku przebijającym przez gminę Siedlce, w dolnym, ujściowym odcinku rzek Muchawki i Helenki (Rys. 3). Stąd gmina Siedlce:

- częściowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. a) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, ze zm.), tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (raz na 100 lat),
- częściowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. b) ustawy *Prawo wodne*, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),
- częściowo znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat), o którym mowa w art. 169 ust. 2 ustawy *Prawo wodne*.

POG Siedlce nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o każdym prawdopodobieństwie ustalono strefę SO, bez dopuszczenia funkcji wynikających z profilu uzupełniającego dla tej strefy, za wyjątkiem terenów wynikających z obowiązującego planu miejscowego. Znajdują się one we wsiach: Purzec i Chodów. Położenie ww. obszarów, wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego, przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

Rys. 3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w gminie Siedlce



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby POG Siedlce.

2.7. Obszary gruntów zmeliorowanych

W gminie Siedlce znajdują się obszary gruntów zmeliorowanych. Koncentrują się one głównie w sołectwach „związanych" z dolinami rzek Liwiec, Muchawka i Helenka (Chodów, Purzec, Jagodnia, Wólka Leśna, Golice, Torórek, Żytnia, Ostrówek, Pruszynek, Opole Świerczyna, Nowe Opole, Stare Iganie, Żabokliki, Żabokliki-Kolonia, Żelków-Kolonia, Stok Lacki, Stok Lacki-Folwark, Biel, Grabianów, Ujrzanów, Białki). Rowy melioracyjne, których funkcjonowanie opiera się na rzeźbie terenu znajdują się w całej gminie.

Strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy, zgodnie z obowiązującymi planami zostały wyznaczone w konflikcie z obszarami zmeliorowanymi. W obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego ustalono ochronę sieci melioracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Najbardziej konfliktogenne z terenami zmeliorowanymi są strefy: SP, SJ, SU.

Wobec dynamicznie postępującego procesu urbanizacji gminy Siedlce wiarygodność danych dotyczących gruntów zmeliorowanych jest niska. Dotyczy to głównie domniemanej ich funkcjonalności.

Położenie obszarów gruntów zmeliorowanych w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych, w tym umożliwiających realizację zabudowy przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

2.8. Strefy ochronne ujęć wody

Dla miejskiego ujęcia wód Sekuła ustanowiona została strefa zewnętrznej ochrony pośredniej, która obejmuje fragmenty wsi Wołyńce i Rakowiec. Strefa ta chroni obszar zasilania ujęcia wody. W strefie tej ustalono, zgodnie ze stanem istniejącym i ustaleniami planów miejscowych strefy SO, SN, SJ, SZ, SR, SU.

Położenie strefy ochrony pośredniej ujęcie wody Sekuła w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych, w tym umożliwiających realizację zabudowy przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W gminie Siedlce znajdują się dwa czynne tereny górnicze w Nowym Opolu (Nowe Opole III) i Chodowie (Wola Suchożebrska - PREFABET). Na obu tych terenach eksploatowany jest piasek i żwir. W planie ogólnym gminy dla terenu Nowym Opolu ustalono strefę SG, a dla Chodowa strefę SU, zgodnie ze wnioskiem właściciela.

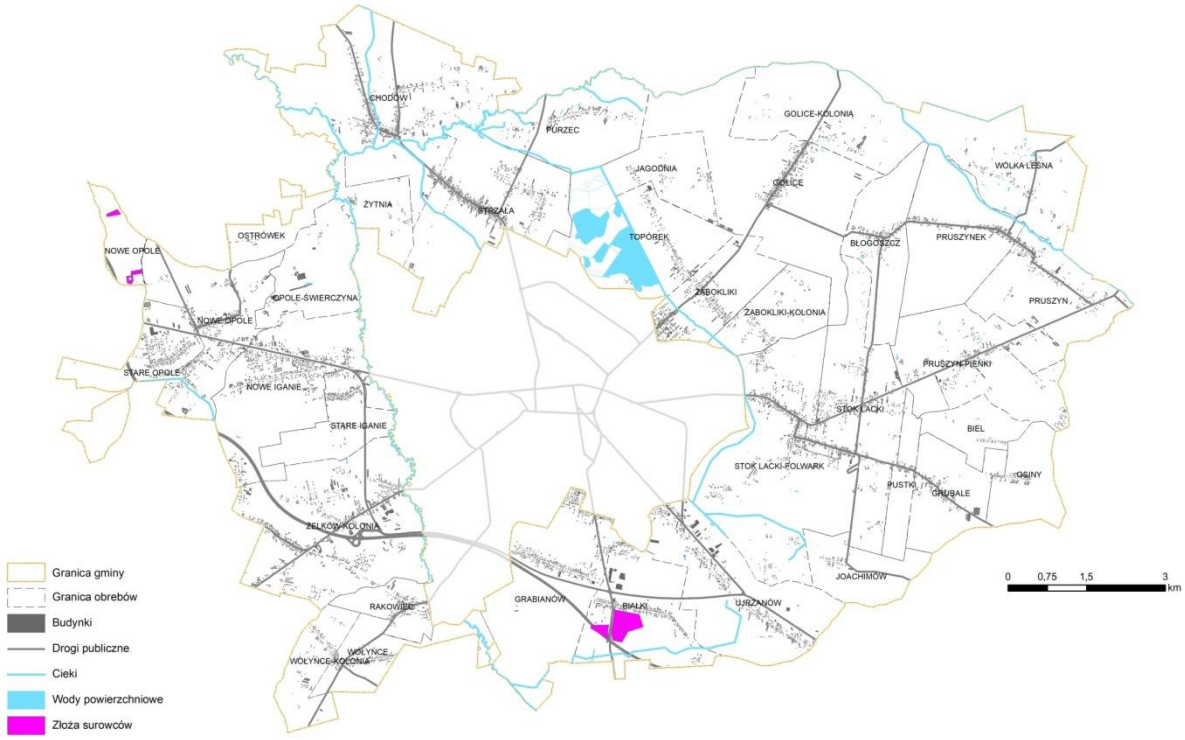
Nie wyznaczono filara ochronnego dla obszarów górniczych.

Zasięg terenów górniczych i obszarów górniczych pokrywa się, przedstawiono je w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

2.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy występują kruszywa naturalne głównie pochodzenia lodowcowego i wodnolodowcowego dla potrzeb budownictwa i drogownictwa (piaski i piaski ze żwirem). Występują one w Białkach oraz Nowym Opolu zgodnie z lokalizacją szczegółową przedstawioną na Rys. 4. Wszystkie złoża zlokalizowane są na terenie Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Istnieje złoże Białki II KN 4260, które posiada zasoby prognostyczne. Złoża udokumentowane położone w Białkach nie są eksploatowane.

Rys.4. Złoża surowców mineralnych w POG Siedlce



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby POG Siedlce.

Zlokalizowane są tu udokumentowane złoża powszechnie występujących piasków i żwirów:

Złoże "Białki" KN 3818 – leżące w południowej części gminy. Zasoby geologiczne zatwierdzono decyzją nr GT-IV-8513/11/80 wg stanu na 01.09.1980 r. Złoże udokumentowane w kategorii C1 o powierzchni 2,4 ha. Piaski ze żwirem, powstałe w okresie czwartorzędu, należą do grupy kopalin prostych. Zasoby pospółki w złożu wynoszą 64,90 tys. ton, miąższość 3,6-5,6 m (średnia 4,6 m), średnia grubość nakładu to 0,4 m. Eksploatacja złoża została zaniechana 31 grudnia 1990 r.

Złoże "Białki II" KN 3820 – zasoby geologiczne zatwierdzone decyzją nr GT-IV-8513/13/80 wg stanu na 01.06.1980 r., udokumentowane w kategorii C1, o masie 1 886,00 tys. ton i powierzchni 29,5 ha. Średnia miąższość złoża piasku wynosi 6,3 m, a głębokość spągu waha się między 2,0 a 10,5 m. Eksploatacja złoża została zaniechana 1 stycznia 1990 r.

Złoże "Nowe Opole I" KN 17580 – położone w Nowym Opolu na dz. ewid. nr 106/1, 107/2 i 108, udokumentowane w kategorii C1 na powierzchni 1,5113 ha. Zasoby geologiczne zatwierdzone decyzją

nr RŚ.6528.3.2015 wg stanu na 31.12.2014 r. Według bilansu zasoby kopaliny (psamity) wynoszą 475,44 tys. ton. Średnia miąższość złoża wynosi 19,03 m, zaś średnia głębokość spągu 20,61 m. Kierunki zastosowań kopaliny: dla drogownictwa i budownictwa – przewidywana wielkość rocznego wydobycia: do 20 tys.m^3. Przewidywany sposób wykorzystania złoża po zakończeniu eksploatacji i jego rekultywacji: rolniczo-wodny.

Złoże "Nowe Opole II" KN 20272 – położone w Nowym Opolu na dz. ewid. nr 721/2, udokumentowane w kategorii C1 na powierzchni 1,9950 ha. Zasoby geologiczne zatwierdzone decyzją nr RŚ.6528.13.2021 wg stanu na 31.12.2020 r., udokumentowane w kategorii C1, o masie 379,50 tys. ton. Średnia miąższość złoża wynosi 9,78 m, zaś średnia głębokość spągu 10,0 m. Kierunki zastosowań kopaliny: dla drogownictwa i budownictwa – przewidywana wielkość rocznego wydobycia: do 20 tys.m^3. Przewidywany sposób wykorzystania złoża po zakończeniu eksploatacji i jego rekultywacji: wodny.

Złoże "Nowe Opole III" KN 21300 – położone w Nowym Opolu na dz. ewid. nr 102, 103/1-2, 104, 105 udokumentowane jest w kategorii C1. Zasoby geologiczne zatwierdzone decyzją nr RŚ.6528.14.2023.KB wg stanu na 31.12.2022 r. Jest to złoże czwartorzędowe o powierzchni 1,5316 ha, zasobach 385,01 tys. ton, o średniej miąższości 19,0 m oraz średniej głębokości spągu 20,90 m. Kierunki zastosowań kopaliny: dla drogownictwa i budownictwa – przewidywana wielkość rocznego wydobycia: do 20 tys.m^3. Przewidywany sposób wykorzystania złoża po zakończeniu eksploatacji i jego rekultywacji: rolniczo-wodny

W gminie Siedlce nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Strefę górnictwa (SG) wskazano w obrębie eksploatowanych złóż w Nowym Opolu. Pozostałe złoża położone są w strefie SR lub SU (Chodów), przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

2.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Teren zamknięty wyłączony z opracowania znajduje się na dz. ew. nr 576, 578, 580, 582/1, 582/2, 583, 585, 592, części dz. ew. nr 579 oraz 602 we wsi Grabianów.

2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminySiedlce8 obiektów i obszarów objętych zostało formą ochrony zabytków – wpisem do rejestru, co prezentuje poniższa tabela.

Tabela 1. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków

Lp.	Miejscowość	Nazwa obiektu	Nr rejestru	Data wpisu
1	Nowe Iganie	Dwór	A-386	11.07.1986
2	Nowe Iganie	Pomnik	A-56/274	25.11.1960
3	Ostrówek	Zespół dworski tj. dwór i park	A-291	22.12.1981
4	Pruszyn	Zespół kościoła tj. kościół, 2 dzwonnice, ogrodzenie z bramą	A-75/407	19.03.1962
5	Stok Lacki	Zespół pałacowy tj. pałac, oficyna, park	A-343	30.12.1983
6	Stok Lacki	Kapliczkę przydrożną z figurą św. Floriana1 poł. XIX w.	B-604	24.11.2021

7	Biel	budynek kolejowy	A-1778	15.11.2023
8	Pruszynek	budynek mieszkalny – drewniany z 1917 r.	A-1816	29.08.2024

Poza zabytkami rejestrowymi ochronie podlega 291 obszarów i obiektów wpisanych wyłącznie do gminnej ewidencji zabytków. Poniższa tabela i część graficzna uzasadnienia planu ogólnego prezentuje kompletne dane GEZ.

Tabela 2. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Lp.	Pozycja z GEZ	Typ obiektu i materiał	Miejscowość	Numer ewidencyjny działki	Informacja o ochronie
1.	1/1786	Kapliczka (ceglana lata 30 XXw.)	Błogoszcz	111/11	-
2.	2/1786	Dom nr 6 (drewniany lata 30 XXw.)	Błogoszcz	105/1, 105/2	-
3.	3/1786	Dom nr 7 (drewniany lata 30 XX w.)	Błogoszcz	58	-
4.	4/1786	Dom nr 9 (drewniany lata 30 XX w.)	Błogoszcz	59/3	-
5.	5/1786	Układ ruralistyczny (zabudowa wsi XVI-XIXw.)	Chodów	-	-
6.	6/1786	Pomnik Krzyż(kamienny 1936 r.)	Chodów	442/4	Wpisany do rejestru zabytków Decyzja Nr 494/2009 z dn. 13.05.2009 r.
7.	7/1786	Dom(drewniany lata 30 XX w.)	Chodów	303/1	-
8.	8/1786	Układ ruralistyczny (zabudowa wsi)	Golice	-	-
9.	9/1786	Dom nr 45 (drewniany pocz. XXw.)	Golice	671/2	-
10.	10/1786	Dom nr 75 (drewniany pocz. XX w.)	Golice	655/2	-
11.	11/1786	Dom nr 81 (drewniany pocz. XXw.)	Golice	651	-
12.	12/1786	Dom nr 99 (drewniany lata 20 XX w.)	Golice	640/2	-
13.	13/1786	Dom nr 111 (drewniany pocz. XX w.)	Golice	634/2	-
14.	15/1786	Dom nr 146 (drewniany pocz. XXw.)	Golice	709	-
15.	16/1786	Kapliczka przydrożna nr 109 (ceglana 1905 r.)	Grabianów	532/2	-
16.	18/1786	Dom nr 82 (drewniany lata 30 XXw.)	Grabianów	361	-
17.	20/1786	Dom nr 84 (drewniany lata 30 XX w.)	Grabianów	364/2, 364/1	-
18.	21/1786	Dom nr 96 (drewniany lata 20 XXw.)	Grabianów	370	-
19.	22/1786	Dom nr 108 (drewniany ok. 1910 r.)	Grabianów	376/1	-
20.	24/1786	Dom nr 134 (drewniany XIX/XX w.)	Grabianów	406/2	-
21.	25/1786	Dom nr 31 (drewniany lata 30 XX w.)	Grubale	89/1	-
22.	26/1786	Dwór (ceglane 1818	Nowe Iganie	615/2	Wpisany do rejestru

		przebudowa 2 poł. XIXw.)			zabytków Decyzja 386/1986 z dnia 11.07.1986 r.
23.	27/1786	Szpaler starodrzewu przy dworze	Nowe Iganie	615/2	-
24.	30/1786	Młyn wodny Obecnie elektryczny	Nowe Iganie	656/3	-
25.	31/1786	Pomnik Bitwy Igańskiej	Nowe Iganie	603	Wpisany do rejestru zabytków Decyzja nr 56/274 z dnia 25.11.1960 r.
26.	32/1786	Pomnik nagrobny Hipolita Stokowskiego (kamienny 1838 r.)	Nowe Iganie	746	-
27.	33/1786	Dom (drewniany pocz. XX w.)	Nowe Opole	398/1 398/2	-
28.	34/1786	Dom (drewniany pocz. XX.)	Nowe Opole	393	-
29.	35/1786	Dom (ceglany XIX/XX w.)	Nowe Opole	389	-
30.	36/1786	Kapliczka (ceglana 1937 r.)	Osiny	178 177	-
31.	38/1786	Dwór (ceglany 1923 r.)	Ostrówek	2/4	Wpisany do rejestru zabytków Decyzja nr 291 z dn. 22.12.1981 r.
32.	39/1786	Spichlerz z zespołu dworskiego	Ostrówek	2/4	-
33.	40/1786	Park z zespołu dworskiego	Ostrówek	2/4	Wpisany do rejestru zabytków Decyzja nr 291 z dn. 22.12.1981 r.
34.	41/1786	Układ ruralistyczny (zabudowa wsi XV-XX w.)	Pruszyn	-	-
35.	42/1786	Kościół (ceglany 1807-1812 r.)	Pruszyn	105	Wpisany do rejestru zabytków Decyzja Nr 75/407 z dn. 19.03.1962 r.
36.	43/1786	Dzwonnica I (ceglana I poł. XIX w.)	Pruszyn	105	Wpisany do rejestru zabytków Decyzja Nr 75/407 z dn. 19.03.1962 r.
37.	44/1786	Dzwonnica II (ceglana I poł. XIX w)	Pruszyn	105	Wpisany do rejestru zabytków Decyzja Nr 75/407 z dn. 19.03.1962 r.
38.	45/1786	Ogrodzenie z bramą (ceglane I poł. XIX w.)	Pruszyn	105	-
39.	46/1786	Plebania (ceglana lata 30 WW w.)	Pruszyn	104	-
40.	47/1786	Cmentarz parafialny (I poł. XIX w.)	Pruszyn	398	-
41.	48/1786	Kaplica cmentarna (ceglana I poł. XIX w.)	Pruszyn	398	-
42.	49/1786	Szkoła (drewniana lata 30 XX w.)	Pruszyn	215	-
43.	51/1786	Dom nr 55 (drewniany lata 30 XX w.)	Pruszyn	187	-
44.	52/1786	Dom nr 56 (drewniany lata 20	Pruszyn	184	-

		XX w.)			
45.	55/1786	Dom nr 70 (drewniany ok. 1915 r.)	Pruszyn	224	-
46.	56/1786	Pomnik poświęcony poległym żołnierzom AK, NSZ, BCh (kamienny 1999 r.)	Pruszyn	104	-
47.	57/1786	Kapliczka przydrożna nr 1 (ceglana I poł. XX w.)	Pruszynek	173/1	-
48.	58/1786	Kapliczka z figurą Św. J. Nepomucena nr 10 (ceglana I poł. XIX w.)	Pruszynek	164	-
49.	59/1786	Kapliczka przydrożna nr 57 (ceglane I poł. XX w.)	Pruszynek	79/1	-
50.	63/1786	Dom nr 59 (drewniany 1917 r.)	Pruszynek	200/1	Wpisany do rejestru zabytków Decyzja Nr 52/2024 z dn. 29.08.2024 r.
51.	64/1786	Pomnik poświęcony poległym w obronie ojczyzny, przy domu nr 12 (2000 r.)	Pruszyn-Pieńki	113/13	-
52.	65/1786	Kącik pamięci poległych harcerzy, przy domu nr 12 (XX/XXI w.)	Pruszyn-Pieńki	113/13	-
53.	66/1786	Układ ruralistyczny (zabudowa wsi XVI-XX w.)	Purzec	-	-
54.	67/1786	Kaplica p.w. MB Częstochowskiej	Purzec	109/1	-
55.	70/1786	Dom nr 42 (drewniany ok. 1910 r.)	Purzec	173/1 173/2 176	-
56.	71/1786	Dom nr 13 (drewniany lata 30 XX w.)	Rakowiec	272	-
57.	72/1786	Dom nr 19 A (drewniany II poł. XIX w.)	Rakowiec	331/3	-
58.	73/1786	Kapliczka z figurą Św. Jana Nepomucena (ceglana poł. XIX w.)	Stok Lacki-Folwark	404/6	-
59.	74/1786	Kapliczka z figurą Św. Floriana (ceglana I poł. XIX w.)	Stok Lacki	369/1	-
60.	75/1786	Kapliczka na miejscu pochówku (ceglana XIX w.)	Stok Lacki	323	-
61.	76/1786	Pałac (ceglany 1875 r.)	Stok lacki-Folwark	399/1	Wpisany do rejestru zabytków Decyzja nr 343 z dnia 30.12.1983 r.
62.	77/1786	Oficyna (ceglana II poł. XIX w.)	Stok Lacki-Folwark	399/1	Wpisany do rejestru zabytków Decyzja nr 343 z dnia 30.12.1983 r.
63.	78/1786	Park (II poł. XIX w.)	Stok Lacki-Folwark	399/1	Wpisany do rejestru zabytków Decyzja nr 343 z dnia 30.12.1983 r.
64.	79/1786	Dom (lata 30 XX w.)	Stok Lacki-Folwark	466	-
65.	80/1786	Dom (II pol. XIX w.)	Stok Laki	438/1	-

66.	81/1786	Dom (drewniany pocz. XX w.)	Stok Lacki	436, 437	-
67.	82/1786	Dom (drewniany lata 20 XX w.)	Stok Lacki	419	-
68.	83/1786	Dom (ceglana 1909 r.)	Stok Lacki	429/1	-
69.	84/1786	Układ ruralistyczny (zabudowa wsi XVI-XX w.)	Strzała	282	-
70.	85/1786	Dom nr 130 (drewniany lata 20 XX w.)	Strzała	282	-
71.	87/1786	Dom nr 152 (drewniany lata 20 XX w.)	Strzała	268	-
72.	88/1786	Dom nr 212 (drewniany lata 20 XX w.)	Strzała	229	-
73.	89/1786	Kapliczka przydrożna nr 32 (ceglana lata 30 XX w.)	Topórek	200	-
74.	90/1786	Dom nr 35 (drewniany lata 20 XX w.)	Topórek	188	-
75.	91/1786	Dom nr 141 (drewniany lata 30 XX w.)	Ujrzanów	673/1	-
76.	92/1786	Dom nr 171 (drewniany lata 20 XX w.)	Ujrzanów	609/4, 609/5	-
77.	93/1786	Cmentarz parafialny (1938 r.)	Wołyńce	695, 709, 711	-
78.	95/1786	Kapliczka przydrożna nr 7 (ceglana pocz. XX w.)	Żabokliki	362	-
79.	96/1786	Dom nr 5 (drewniany lata 30 XX w.)	Żabokliki	371	-
80.	98/1786	Dom nr 70 (drewniany lata 20 XX w.)	Żabokliki	203/1	-
81.	99/1786	Dom nr 77 (drewniany lata 30 XX w.)	Żabokliki	175/1	-
82.	100/1786	Dom nr 92 (drewniany lata 30 XX w.)	Żabokliki	138/1	-
83.	103/1786	Park (poł. XIX w.)	Żelków-Kolonia	396/9	-
84.	104/1786	Żelków-Kolonia (ceglane 1930 r.)	Żelków-Kolonia	456/4	-
85.	320/1786	Kapliczka (beton 1 poł. XXw.)	Stok Lacki-Folwark	949/3	Wpisana do rejestru zabytków Decyzja Nr 119/2021 z dn. 24.11.2021r.
86.	321/1786	Budynek kolejowy nr 16	Biel	197/4	Wpisany do rejestru zabytków Decyzja Nr 134/2023 z dn. 15.11.2023r.

Źródło: opracowanie na podstawie https://samorzad.gov.pl/web/gmina-siedlce/gminna-ewidencja-zabytkow, dostęp: 21.12.2025 r.

Gmina Siedlce jest dobrze rozpoznana powierzchniowo, metodami AZP przebadano 100% terenu gminy. Na obszarze gminy zewidencjonowano 213 stanowisk. Stanowiska archeologiczne wpisane zostały do gminnej ewidencji zabytków.

Tabela 3. Katalog stanowisk archeologicznych z terenu gminy Siedlce

Lp.	Pozycja z GEZ	Typ obiektu i materiał	Miejscowość
1.	105/1786	Stanowisko archeologiczne (paleolit, mezolit)	Chodów

2.	106/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
3.	107/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
4.	108/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
5.	109/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
6.	110/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
7.	111/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
8.	112/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
9.	113/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
10.	114/1786	Stanowisko archeologiczne	Opole-Świerczyna
11.	115/1786	Stanowisko archeologiczne	Opole- Świerczyna
12.	116/1786	Stanowisko archeologiczne	Opole-Świerczyna
13.	117/1786	Stanowisko archeologiczne	Opole-Świerczyna
14.	118/1786	Stanowisko archeologiczne	Żytnia
15.	119/1786	Stanowisko archeologiczne	Strzała
16.	120/1786	Stanowisko archeologiczne	Strzała
17.	121/1786	Stanowisko archeologiczne	Strzała
18.	122/1786	Stanowisko archeologiczne	Strzała
19.	123/1786	Stanowisko archeologiczne	Strzała
20.	124/1786	Stanowisko archeologiczne	Purzec
21.	125/1786	Stanowisko archeologiczne	Purzec
22.	126/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice
23.	127/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice
24.	128/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice-Kolonia
25.	129/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice-Kolonia
26.	130/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice-Kolonia
27.	131/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice-Kolonia
28.	132/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice-Kolonia
29.	133/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice-Kolonia
30.	134/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice-Kolonia
31.	135/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice-Kolonia
32.	136/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
33.	137/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
34.	138/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
35.	139/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek

36.	140/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
37.	141/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
38.	142/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
39.	143/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
40.	144/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
41.	145/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
42.	146/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
43.	147/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
44.	148/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
45.	149/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
46.	150/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
47.	151/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
48.	152/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
49.	153/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
50.	154/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
51.	155/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
52.	156/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
53.	157/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszyn
54.	158/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice
55.	159/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice
56.	160/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice
57.	161/1786	Stanowisko archeologiczne	Topórek
58.	162/1786	Stanowisko archeologiczne	Stare Opole
59.	163/1786	Stanowisko archeologiczne	Nowe Opole
60.	164/1786	Stanowisko archeologiczne	Nowe Opole
61.	165/1786	Stanowisko archeologiczne	Stare Opole
62.	166/1786	Stanowisko archeologiczne	Stare Opole
63.	167/1786	Stanowisko archeologiczne	Stare Opole
64.	168/1786	Stanowisko archeologiczne	Stare Opole
65.	169/1786	Stanowisko archeologiczne	Stare Opole
66.	170/1786	Stanowisko archeologiczne	Nowe Opole
67.	171/1786	Stanowisko archeologiczne	Żelków-Kolonia
68.	172/1786	Stanowisko archeologiczne	Nowe Iganie
69.	173/1786	Stanowisko archeologiczne	Żelków-Kolonia

70.	174/1786	Stanowisko archeologiczne	Żelków-Kolonia
71.	175/1786	Stanowisko archeologiczne	Żelków-Kolonia
72.	176/1786	Stanowisko archeologiczne	Żelków-Kolonia
73.	177/1786	Stanowisko archeologiczne	Żelków-Kolonia
74.	178/1786	Stanowisko archeologiczne	Żelków-Kolonia
75.	179/1786	Stanowisko archeologiczne	Żelków-Kolonia
76.	180/1786	Stanowisko archeologiczne	Stare Iganie
77.	181/1786	Stanowisko archeologiczne	Stare Iganie
78.	182/1786	Stanowisko archeologiczne	Stare Iganie
79.	183/1786	Stanowisko archeologiczne	Stare Iganie
80.	184/1786	Stanowisko archeologiczne	Stare Igaie
81.	185/1786	Stanowisko archeologiczne	Stare Iganie
82.	186/1786	Stanowisko archeologiczne	Nowe Iganie
83.	187/1786	Stanowisko archeologiczne	Nowe Iganie
84.	188/1786	Stanowisko archeologiczne	Nowe Iganie
85.	189/1786	Stanowisko archeologiczne	Opole-Świerczyna
86.	190/1786	Stanowisko archeologiczne	Stok Lacki
87.	191/1786	Stanowisko archeologiczne	Stok Lacki
88.	192/1786	Stanowisko archeologiczne	Stok Lacki
89.	193/1786	Stanowisko archeologiczne	Osiny
90.	194/1786	Stanowisko archeologiczne	Stok Lacki-Folwark
91.	195/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszyn-Pieńki
92.	196/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszyn-Pieńki
93.	197/1786	Stanowisko archeologiczne	Osiny
94.	198/1786	Stanowisko archeologiczne	Stok Lacki
95.	199/1786	Stanowisko archeologiczne	Stok Lacki
96.	200/1786	Stanowisko archeologiczne	Pustki
97.	201/1786	Stanowisko archeologiczne	Stok Lacki
98.	202/1786	Stanowisko archeologiczne	Stok Lacki
99.	203/1786	Stanowisko archeologiczne	Stok Lacki-Folwark
100.	204/1786	Stanowisko archeologiczne	Stok Lacki-Folwark
101.	205/1786	Stanowisko archeologiczne	Stok Lacki-Folwark
102.	206/1786	Stanowisko archeologiczne	Stok Lacki-Folwark
103.	207/1786	Stanowisko archeologiczne	Grubale

104.	208/1786	Stanowisko archeologiczne	Grubale
105.	209/1786	Stanowisko archeologiczne	Białki
106.	210/1786	Stanowisko archeologiczne	Białki
107.	211/1786	Stanowisko archeologiczne	Białki
108.	212/1786	Stanowisko archeologiczne	Białki
109.	213/1786	Stanowisko archeologiczne	Białki
110.	214/1786	Stanowisko archeologiczne	Białki
111.	215/1786	Stanowisko archeologiczne	Białki
112.	216/1786	Stanowisko archeologiczne	Białki
113.	217/1786	Stanowisko archeologiczne	Grabianów
114.	218/1786	Stanowisko archeologiczne	Grabianów
115.	219/1786	Stanowisko archeologiczne	Grabianów
116.	220/1786	Stanowisko archeologiczne	Grabianów
117.	221/1786	Stanowisko archeologiczne	Ujrzanów
118.	222/1786	Stanowisko archeologiczne	Ujrzanów
119.	223/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszyn
120.	224/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszyn
121.	225/1786	Stanowisko archeologiczne	Wólka Leśna
122.	226/1786	Stanowisko archeologiczne	Wólka Leśna
123.	227/1786	Stanowisko archeologiczne	Wólka Leśna
124.	228/1786	Stanowisko archeologiczne	Wólka Leśna
125.	229/1786	Stanowisko archeologiczne	Wólka Leśna
126.	230/1786	Stanowisko archeologiczne	Wólka Leśna
127.	231/1786	Stanowisko archeologiczne	Wólka Leśna
128.	232/1786	Stanowisko archeologiczne	Wólka Leśna
129.	233/1786	Stanowisko archeologiczne	Wólka Leśna
130.	234/1786	Stanowisko archeologiczne	Wólka Leśna
131.	235/1786	Stanowisko archeologiczne	Wólka Leśna
132.	236/1786	Stanowisko archeologiczne	Wólka Leśna
133.	237/1786	Stanowisko archeologiczne	Wólka Leśna
134.	238/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice
135.	239/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice
136.	240/1786	Stanowisko archeologiczne	Błogoszcz
137.	241/1786	Stanowisko archeologiczne	Błogoszcz

138.	242/1786	Stanowisko archeologiczne	Topórek
139.	243/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszyn
140.	244/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
141.	245/1786	Stanowisko archeologiczne	Topórek
142.	246/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice
143.	247/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice-Kolonia
144.	248/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice-Kolonia
145.	249/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice
146.	250/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice
147.	251/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice-Kolonia
148.	252/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice-Kolonia
149.	253/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice-Kolonia
150.	254/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice-Kolonia
151.	255/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice-Kolonia
152.	256/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice-Kolonia
153.	257/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice-kolonia
154.	258/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice-Kolonia
155.	259/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
156.	260/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
157.	261/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
158.	262/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
159.	263/1786	Stanowisko archeologiczne	Białki
160.	264/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
161.	265/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszynek
162.	266/1786	Stanowisko archeologiczne	Topórek
163.	267/1786	Stanowisko archeologiczne	Golice-Kolonia
164.	268/1786	Stanowisko archeologiczne	Purzec
165.	269/1786	Stanowisko archeologiczne	Purzec
166.	270/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
167.	271/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
168.	272/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
169.	273/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
170.	274/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
171.	275/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów

172.	276/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
173.	277/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
174.	278/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
175.	279/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
176.	280/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
177.	281/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
178.	282/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
179.	283/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
180.	284/1786	Stanowisko archeologiczne	Purzec
181.	285/1786	Stanowisko archeologiczne	Purzec
182.	286/1786	Stanowisko archeologiczne	Purzec
183.	287/1786	Stanowisko archeologiczne	Purzec
184.	288/1786	Stanowisko archeologiczne	Purzec
185.	289/1786	Stanowisko archeologiczne	Strzała
186.	290/1786	Stanowisko archeologiczne	Strzała
187.	291/1786	Stanowisko archeologiczne	Żytnia
188.	292/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
189.	293/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
190.	294/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
191.	295/1786	Stanowisko archeologiczne	Opole- Świerczyna
192.	296/1786	Stanowisko archeologiczne	Opole-Świerczyna
193.	297/1786	Stanowisko archeologiczne	Strzała
194.	298/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
195.	299/1786	Stanowisko archeologiczne	Chodów
196.	302/1786	Stanowisko archeologiczne	Stare Iganie
197.	303/1786	Stanowisko archeologiczne	Wołyńce
198.	304/1786	Stanowisko archeologiczne	Żelków-Kolonia
199.	305/1786	Stanowisko archeologiczne	Stok Lacki-Folwark
200.	306/1786	Stanowisko archeologiczne	Żabokliki
201.	307/1786	Stanowisko archeologiczne	Żabokliki
202.	308/1786	Stanowisko archeologiczne	Stok Lacki
203.	309/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszyn
204.	310/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszyn
205.	311/1786	Stanowisko archeologiczne	Pruszyn

206.	312/1786	Stanowisko archeologiczne	Białki
207.	313/1786	Stanowisko archeologiczne	Grabianów
208.	314/1786	Stanowisko archeologiczne	Rakowiec
209.	315/1786	Stanowisko archeologiczne	Rakowiec
210.	316/1786	Stanowisko archeologiczne	Rakowiec
211.	317/1786	Stanowisko archeologiczne	Żelków-Kolonia
212.	318/1786	Stanowisko archeologiczne	Żelków-Kolonia
213.	319/1786	Stanowisko archeologiczne	Żelków-Kolonia

Źródło: opracowanie na podstawie https://samorzad.gov.pl/web/gmina-siedlce/gminna-ewidencja-zabytkow, dostęp: 21.08.2025 r.

Ochrona części zabytków wpisanych do GEZ uwzględniona została w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w sposób odpowiedni dla POG przeniesiona do jego ustaleń. W planie ogólnym nie wyznaczono stref ochrony konserwatorskiej. Wszystkie obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków są objęte planami miejscowymi.

Parametry zabudowy określone w gminnym katalogu stref planistycznych dla stref, w sąsiedztwie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, zostały ustalone na podstawie istniejących planów zagospodarowania przestrzennego.

Strefy planistyczne umożliwiające realizację nowej zabudowy, zostały wyznaczone z uwzględnieniem lokalizacji pozostałych obiektów ujętych w GEZ oraz wskazanych stanowisk archeologicznych, w sposób maksymalizujący zapewnienie ochrony dziedzictwa archeologicznego.

POG Siedlce nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy na obszarach stanowisk archeologicznych, z wyjątkiem obszarów już zabudowanych lub wskazanych do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Położenie zabytków objętych wpisanych do GEZ w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

2.13. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na obszarze gminy Siedlce występują użytki rolne klasy II-III, które podlegają ochronie na podstawie obowiązujących przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

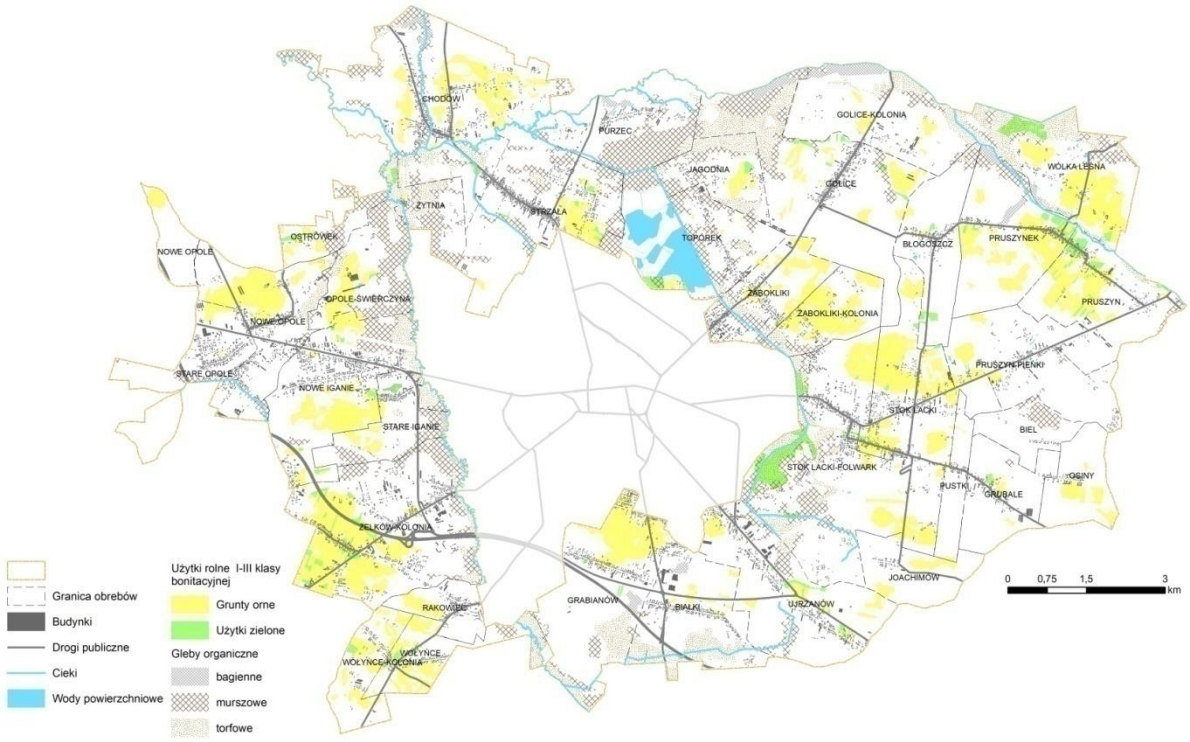
Gleby najwyższych klas bonitacyjnych (II-III kl.) zajmują na terenie gminy Siedlce14,0% powierzchni. Gleby te występują praktycznie we wszystkich obrębach geodezyjnych. Większe powierzchnie gleb wyższych klas znajdują się w sołectwach Pruszyn, Kolonia Żabokliki, Wólka Leśna, Białki, Stock Lacki, Żelków Kolonia, Stare Opole

Łączna powierzchnia terenów leśnych wynosi ok. 1675 ha, co stanowi niespełna 12% gminy. Największe kompleksy leśne Lasów Państwowych znajdują się w Golicach, Chodowie oraz Grabianowie. Lasy, celem ochrony włączono w przeważającej większości do strefy SO.

Lokalizację użytków rolnych klasy II-III oraz lasów przedstawiono na rysunku nr 5.

POG Siedlce nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy niezwiązanej z rolnictwem na obszarach użytków rolnych wysokich klas bonitacyjnych, chyba, że w procedurze opracowania planu miejscowego uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, a grunty te nie zostały jeszcze wykorzystane na ten cel.

Rys.5. Chronione grunty rolne



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby POG Siedlce.

2.14. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Infrastruktura społeczna

Gmina Siedlce, jak już wielokrotnie wspomniano jest gminą obwarzankową, co oznacza, że część funkcji z zakresu infrastruktury społecznej mieszkańcy zaspokajają w Siedlcach. Ośrodki wspomagające, w których koncentrują się publiczne usługi lokalne są rozproszone: Stok Lacki, Chodów, Strzała, Golice, Pruszyn, Białki, Nowe Iganie, Wołyńce, Żelków-Kolonia.

Budynki znajdujące się na terenie Gminy Siedlce, służące użyteczności publicznej to w głównej mierze szkoły podstawowe i oddziały przedszkolne, świetlice wiejskie, biblioteka, dom kultury, remizy OSP.

W gminie Siedlce funkcjonuje 7Zespołów Oświatowych w Białkach, Strzale Golicach, Nowych Iganiach, Pruszynie, Stoku Lackim i Żelkowie-Kolonii. Placówki te zaspokajają potrzeby oświatowe mieszkańców gminy na poziomie podstawowym. W skład tych zespołów wchodzą szkoła podstawowa oraz przedszkole. Wszystkie zespoły oświatowe znajdują się w strefie usługowej (SU).

Głównym ośrodkiem realizującym funkcje kulturalne w gminie Gminne Centrum Kultury w Siedlcach z siedzibą w Ostrówku. Biblioteki publiczne działające w strukturze GCK znajdują się w Białkach, Nowym Opolu, Stoku Lackim, Pruszynie i Wołyńcach. W zakresie rozwoju kultury i rozrywki miasto Siedlce stanowi silną konkurencję dla działań gminy.

W gminie działają 22 świetlice wiejskie zlokalizowanych w miejscowościach: Białki, Błogoszcz, Golice, Grabianów, Grubale, Nowe Opole, Pruszyn, Pruszyn Pieńki, Pruszynek, Rakowiec, Stare Opole, Stok Lacki (2), Strzała, Ujrzanów, Wołyńce, Żabokliki, Żelków-Kolonia, Chodów, Wólka Leśna, Nowe Iganie, Purzec. Świetlice, o ile nie znajdują się na działkach publicznych współdzielonych z OSP znajdują się w strefach SJ lub SZ.

Podstawowa opieka zdrowotna mieszkańców gminy realizowana jest przez Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Siedlcach z filią Wiejskiego Ośrodka Zdrowia w Pruszynie oraz przychodnię w Nowym Opolu. Poza obszarem objętym POG znajduje się szpital i pogotowie ratunkowe.

Działania z zakresu pomocy społecznej wykonuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, który zlokalizowany jest w budynku urzędu gminy w Siedlcach, poza obszarem objętym POG.

Na terenie gminy działa dziesięć jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej, z remizami w miejscowościach: Pruszyn, Pruszynek, Nowe Opole, Błogoszcz, Rakowiec.

Ważne dla społeczności lokalnej kościoły rzymskokatolickie znajdują się we wsiach: Pruszyn, Wołyńce, Stare Opole.

Sprawy administracyjne, mieszkańcy gminy mogą załatwiać w urzędzie gminy zlokalizowanym poza terytorium gminy, w Siedlcach.

Na obszarach lokalizacji ww. obiektów POG wyznacza strefy planistyczne oraz ustala parametry zabudowy, które umożliwią kontynuowanie prowadzenia przez nie działalności w dotychczasowej formie.

W miejscowościach Pruszyn, Wołyńce, Nowe Opole znajdują się czynne cmentarze. Dla obszarów tych ustalono strefę SC.

Na terenie gminy Siedlce nie planuje się realizacji nowych obiektów infrastruktury społecznej.

Infrastruktura transportowa - drogi

W planie ogólnym, zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wskazano dróg gminnych, gdyż one mają ustaloną klasę dróg lokalnych, dojazdowych lub wewnętrznych. Układ komunikacyjny gminy Siedlce w planie ogólnym, oznaczony strefą SK tworzą drogi:

- autostrada A2, w tym odcinek w budowie
- krajowe nr 92 i 63;
- wojewódzkie nr 696, 968, 803;
- powiatowe nr 3608W, 3617W, 3635W, 3638W, 3666W, 3237W, 3686W, 3238W, 3685W, 3644W, 3606W, 3609W, 3610W, 3616W, 3631W, 3632W, 3633W, 3634W.

Pod względem funkcjonalnym w układzie drogowym wyróżnia się drogi służące połączeniom ponadlokalnym, tzn. innym niż tylko potrzebom komunikacyjnym gminy, są to autostrada A2, drogi krajowe nr 92 i 63, drogi wojewódzkie nr 696, 968, 803 i drogi powiatowe oraz drogi o znaczeniu

lokalnym, obsługujące miejscowe potrzeby komunikacyjne, do których zaliczają się krótkie odcinki niektórych dróg powiatowych, drogi gminne oraz drogi wewnętrzne.

Przez teren gminy przechodzi droga krajowa nr 92i nr 2 o przebiegu Rzepin – Siedlce - Terespol, stanowiąca jedno z najważniejszych połączeń w kraju na linii wschód – zachód. Droga ta biegnie równolegle do autostrady A2, która na terenie gminy Siedlce jest jeszcze częściowo w fazie budowy.

W stanie istniejącym droga krajowa nr 92 i nr 2 jest drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego. Droga ta pełni istotną rolę w obsłudze ruchu zewnętrznego i wewnętrznego we wschodniej części województwa, zapewnia część najważniejszych powiązań zewnętrznych gminy, w tym z Warszawą. Droga nr 92od chwili oddania

autostrady na zachód od węzła Swoboda nie jest już tak bardzo obciążona ruchem. Brak jest aktualnych danych o natężeniu ruchu po otwarciu części autostrady. Droga posiada na części swojej długości wystarczające parametry techniczne w zakresie szerokości jezdni i pasa drogowego. Mankamentami są duży zakres obsługi zagospodarowania na odcinkach zabudowy (Stare Opole, Nowe Iganie). Odcinek tej samej drogi na wschód od węzła Swoboda, to w dalszym ciągu „stara" DK nr 2.

Najważniejszą drogą przecinającą gminę Siedlce jest autostrada A2, częściowo w budowie.

Droga krajowa nr 63 relacji Łomża – Sławatycze będzie docelowo drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego. Droga ta pełni istotną rolę w obsłudze ruchu zewnętrznego i wewnętrznego na kierunku północ-południe. Mankamentem tej drogi jest duży zakres obsługi zagospodarowania na odcinkach zabudowy doń przylegającej (Chodów, Strzała, Ujrzanów, Białki).

Gminę Siedlce przecinają trzy drogi wojewódzkie łączące ją z Węgrowem, Łosicami oraz Stoczkiem Łukowskim.

Droga wojewódzka nr 696jest drogą klasy głównej. Droga ta pełni istotną rolę w obsłudze ruchu zewnętrznego i wewnętrznego we wschodniej części województwa, zapewnia część najważniejszych powiązań zewnętrznych gminy, w tym z Węgrowem.

Droga wojewódzka nr 968 jest drogą klasy głównej. Droga ta pełni istotną rolę w obsłudze ruchu zewnętrznego i wewnętrznego we wschodniej części województwa, zapewnia część ważniejszych powiązań zewnętrznych gminy, w tym z Łosicami. Droga posiada na części swojej długości niewystarczające parametry techniczne w zakresie szerokości jezdni i pasa drogowego.

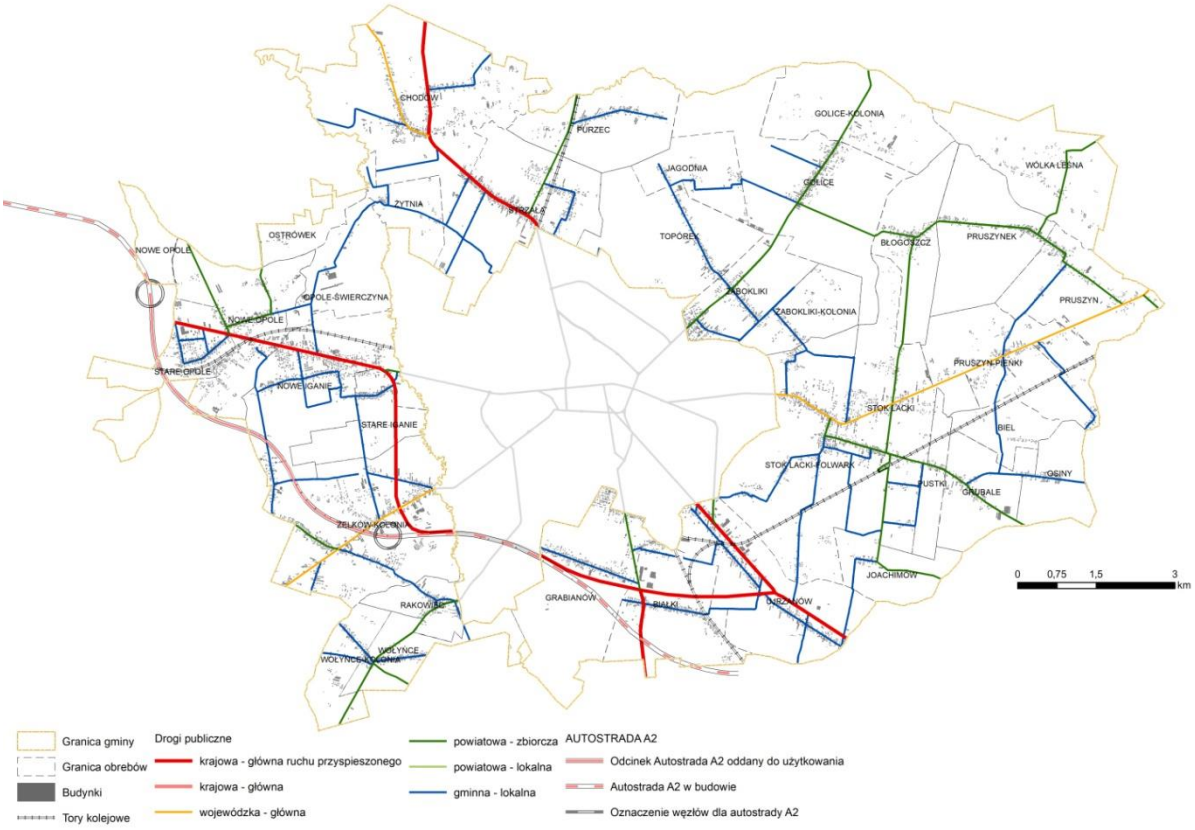
Droga wojewódzka nr 803 jest drogą klasy głównej. Droga ta pełni istotną rolę w obsłudze ruchu zewnętrznego i wewnętrznego we wschodniej części województwa, zapewnia część ważniejszych powiązań zewnętrznych gminy, w tym ze Stoczkiem Łukowskim. Wyprowadza także ruch do węzła autostradowego „Swoboda". Droga posiada na części swojej długości niewystarczające parametry techniczne w zakresie szerokości jezdni i pasa drogowego.

Drogi krajowa, wojewódzkie i powiatowe łączą funkcję obsługi ruchu w powiązaniach zewnętrznych i wewnętrznych z obsługą zagospodarowania, znajdującego się przy nich. Drogi gminne służą bezpośredniej obsłudze zagospodarowania, wyprowadzają ruch na drogi wyższych kategorii i uzupełniają powiązania o lokalnym znaczeniu.

Znaczna część zagospodarowania gminy obsługiwana jest przez drogi niezaliczone obecnie do żadnej kategorii dróg publicznych. Są to drogi wewnętrzne na terenach mieszkaniowych i rolnych, w tym na działkach gminnych oraz drogi na terenach leśnych.

Sieć dróg publicznych i wewnętrznych jest dobrze rozwinięta i dobrze udostępnia zagospodarowanie gminy, a także umożliwia wyprowadzenie ruchu na drogi wyższych kategorii i klas.

Rys. 6. Układ komunikacyjny



Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce.

Infrastruktura transportowa – sieć kolejowa

Przez teren gminy przebiegają następujące linie kolejowe:

- linia kolejowa nr 2 Warszawa Zachodnia – Terespol;
- linia kolejowa nr 31 Siedlce – Siemianówka;
- linia kolejowa nr 55 Sokołów Podlaski – Siedlce;
- linia kolejowa nr 520 Doły – Ujrzanów.

Największe znaczenia ma trasa międzynarodowa jako dwutorowa i posiadająca międzynarodowe znaczenie. Trasa ta może stać się dodatkowym elementem mającym wpływ na lokowanie w gminie Siedlce inwestycji przemysłowych, ponieważ zapewnia dostęp do alternatywnego dla drogowego systemu transportu.

Dla linii kolejowych ustalono w planie ogólnym strefę SK.

POG Siedlce wyznacza strefę komunikacyjną oraz pozostałe strefy planistyczne z uwzględnieniem lokalizacji, stanu oraz rangi istniejącej infrastruktury transportowej. Uwzględnienie infrastruktury transportowej w podziale obszaru gminy Siedlce na strefy planistyczne zapewnia możliwości

przestrzenne dostosowania tej infrastruktury do potrzeb wynikających z przepisów branżowych oraz oczekiwań mieszkańców gminy.

Od lat trwają analizy dotyczące budowy obwodnicy Siedlec w ciągu drogi krajowej nr 63, jednak do czasu zakończenia prac nad planem ogólnym nie zapadły żadne wiążące ustalenia przestrzenne w tej sprawie.

Układ drogowy w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

Infrastruktura techniczna

Przez gminę Siedlce nie przebiegają:

- rurociągi naftowe i nie jest planowana ich budowa;
- tranzytowe gazociągi wysokiego ciśnienia i nie jest planowana ich budowa.

Przez gminę Siedlce przebiegają:

- systemowe linie elektroenergetyczne najwyższych napięć 400 kV Siedlce-Ujrzanów - Stanisławów, Siedlce-Ujrzanów - Kozienice, Siedlce-Ujrzanów – Narew. Dla linii tych nie ustalono specjalnej strefy infrastrukturalnej (SI).
- linie wysokiego napięcia 110 kV Siemiatycze – Siedlce, Sokołów Podlaski – Siedlce, Kotuń – Siedlce oraz Łosice - Siedlce. Dla linii tych nie ustalono specjalnej strefy infrastrukturalnej (SI).

W Ujrzanowie zlokalizowana jest SE Siedlce-Ujrzanów, która jest jednym z najważniejszych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej we wschodniej Polsce. dla stacji tej ustalono strefę SI, zgodnie z wnioskiem złożonym przez PSE S.A.

Woda gminnego wodociągu dostarczana jest z trzech ujęć zlokalizowanych na terenie gminy (ujęcia i stacje uzdatniania w Ujrzanowie, Purzecu i Stoku Lackim) oraz miejskich ujęć w Siedlcach (Sekuła I i II). Dla miejskiego ujęcia wód Sekuła ustanowiona została strefa zewnętrznej ochrony pośredniej, która obejmuje fragmenty wsi Wołyńce i Rakowiec.

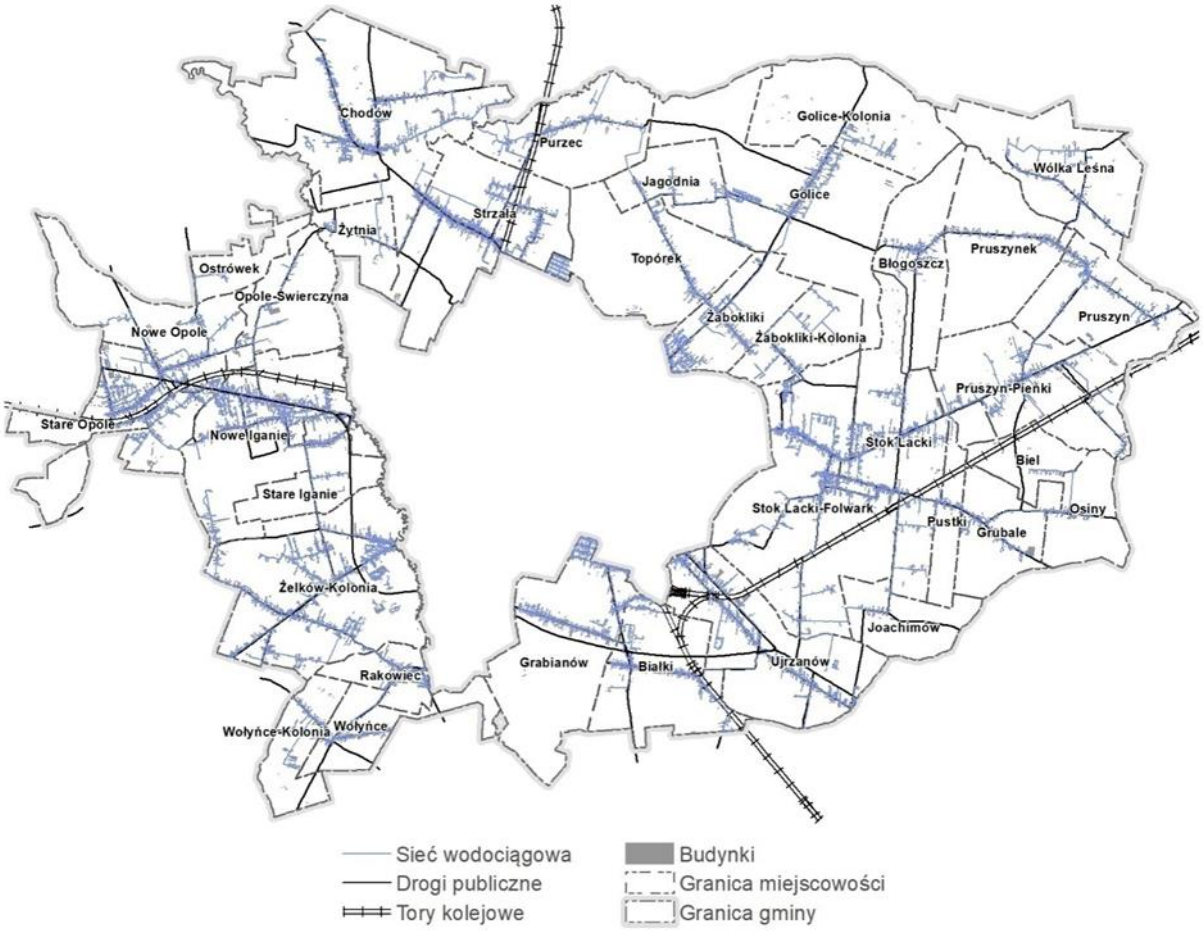
Wszystkie ujęcia wód posiadają strefę ochrony bezpośredniej studni. Jej zasięg znajduje się w granicach działki, na której zlokalizowane jest ujęcie.

Planowany rozwój gminy nie będzie wymagał budowy nowych ujęć wody, ze względu na występujące rezerwy. Konieczna będzie jedynie ich modernizacja oraz rozbudowa. Wraz z rozwojem zabudowy i zagospodarowywaniem nowych terenów, co wynika z obowiązujących planów miejscowych, planuje się rozbudowę sieci wodociągowej o brakujące odcinki na terenach dotychczas nieuzbrojonych. W uzasadnionych przypadkach, przy braku technicznej możliwości oraz ekonomicznej zasadności realizacji przyłącza wodociągowego, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, do czasu objęcia terenu siecią wodociągową.

Sieć wodociągowa obsługuje wszystkie wsie gminy Siedlce. W 2024 roku przyłącza wodociągowe posiadało 81,8 % budynków mieszkalnych w gminie. Długość sieci wodociągowej wynosi 191 km. Obecnie ilość wody dostarczanej mieszkańcom, zaspokaja ich potrzeby w tym zakresie. W 2024 roku 93,9% ludności korzystało z sieci wodociągowej.

Schemat sieci wodociągowej zaprezentowano na rys.7.

Rys.7. Schemat sieci wodociągowej



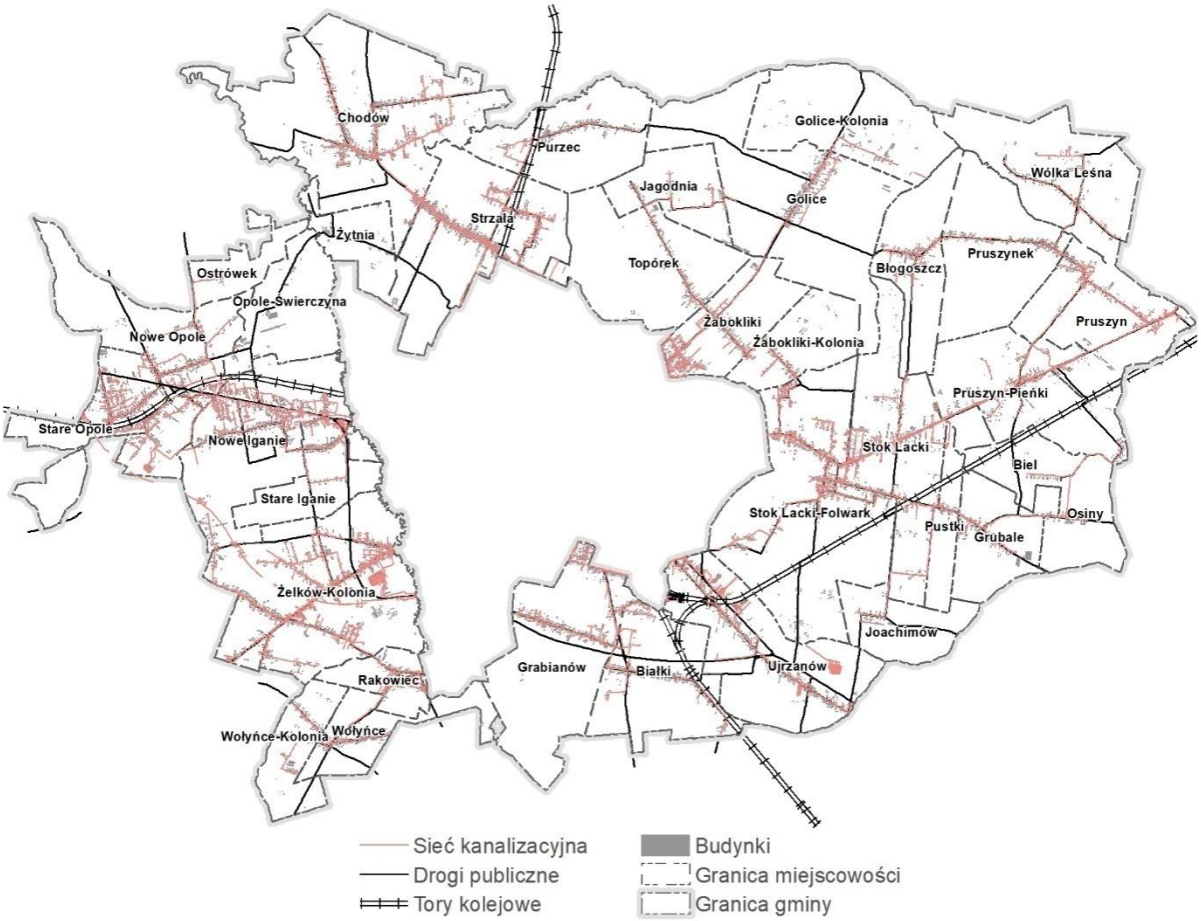
Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce.

Całkowita długość czynnej sieci kanalizacji sanitarnej w gminie wynosi 196,3 km. W 2024 roku 67,9% mieszkańców gminy miało dostęp do sieci kanalizacyjnej. Gospodarka ściekowa na terenie nieposiadającym dostępu do kanalizacji prowadzona jest w oparciu o bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Oczyszczalnia ścieków znajduje się w mieście Siedlce, poza obszarem objęty POG.

Schemat sieci kanalizacyjnej zaprezentowano na rysunku 8.

Rys.8. Schemat sieci kanalizacyjnej



Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce.

Sieć linii średniego w przeważającej mierze napowietrzna, doprowadza napięcie do stacji transformatorowych, w których następuje obniżenie napięcia średniego do wartości 0,4 kV (napięcie sieci konsumpcyjnej i oświetleniowej). Stacje transformatorowe na terenie gminy w zdecydowanej większości są wolnostojące, słupowe, w wykonaniu prefabrykowanym. Istniejący system zasilania gminy Siedlce liniami 15 kV zapewnia zaopatrzenie w energię elektryczną z możliwością zwiększenia zapotrzebowania.

Sieć dystrybucyjna wpisuje się w strefy planistyczne inne niż strefa infrastrukturalna.

Przez teren gminy biegną dwa gazociągi wysokiego ciśnienia o DN 150:

- Kobryń – Warszawa, doprowadza gaz do stacji redukcyjno-pomiarowej zlokalizowanej w miejscowości Strzała, której przepustowość wynosi 25000 m3/h;
- Gończyce - Łuków – Siedlce, doprowadza gaz do stacji redukcyjno-pomiarowej w Grabianowie, której przepustowość wynosi 20000 m3/h.

Stacje wraz ze stacją zlokalizowaną na terenie miasta Siedlce zaopatrują w gaz miasto oraz gminę Siedlce.

Długość sieci gazowej wynosiła na koniec 2024 r. 194 km i korzysta z niej niespełna 60% mieszkańców gminy.

Wymagania w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości położonych w gminie Siedlce określa „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Siedlce" przyjęty uchwałą nr XX/261/2025Rady Gminy Siedlce w dniu 30października 2025 r.

Na terenie gminy Siedlce jest prowadzona zorganizowana, selektywna zbiórka odpadów komunalnych.

Odbiór odpadów odbywa się na podstawie indywidualnych umów spisanych z osobami fizycznymi, podmiotami gospodarczymi oraz instytucjami funkcjonującymi na terenie gminy.

Gmina Siedlce nie posiada własnego czynnego składowiska odpadów komunalnych.

POG Siedlce nie wyznacza strefy planistycznej dedykowanej dla lokalizacji Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów – SI, gdyż ten zlokalizowany jest w mieście, przy ul. Brzeskiej 110, poza obszarem objętym planem.

POG Siedlce wyznacza strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy z uwzględnieniem lokalizacji ww. elementów infrastruktury technicznej.

2.15. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą nr 48/24 w dniu 26 marca 2024 r.

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego identyfikuje następujące typy krajobrazów na obszarze gminy Siedlce:

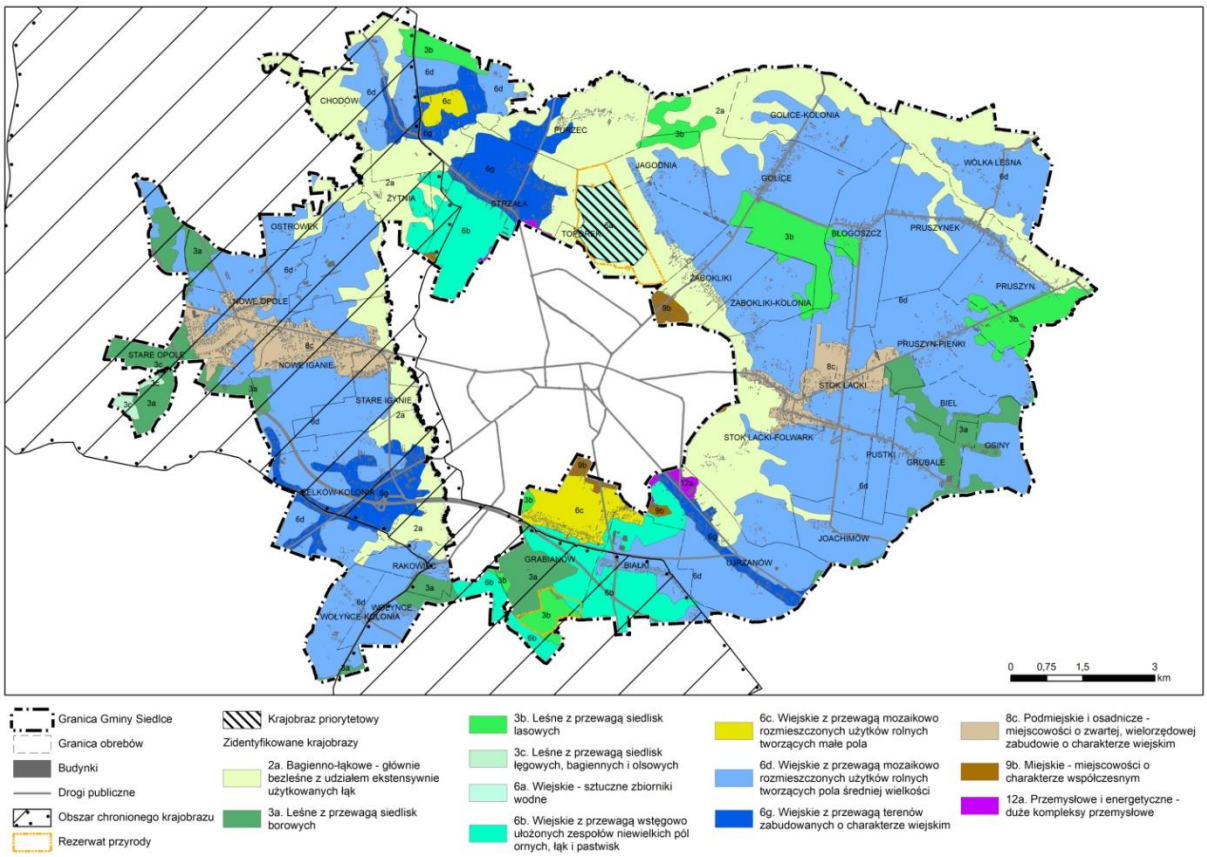
- 2. Bagienno-łąkowe - głównie bezleśne – podtyp 2a z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk;
- 3. Leśne – podtyp 3a z przewagą siedlisk borowych;
- 3. Leśne – podtyp 3b z przewagą siedlisk lasowych;
- 3. Leśne – podtyp 3c z przewagą siedlisk łęgowych, bagiennych i olsowych;
- 6. Wiejskie – podtyp 6a sztuczne zbiorniki wodne;
- 6. Wiejskie – podtyp 6b z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk;
- 6. Wiejskie – podtyp 6c z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola;
- 6. Wiejskie – podtyp 6d z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości;
- 6. Wiejskie – podtyp 6g z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim;
- 8. Podmiejskie i osadnicze – podtyp 8c miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim;
- 9. Miejskie – podtyp 9b miejscowości o charakterze współczesnym;
- 12. Przemysłowe i energetyczne – podtyp 12a duże kompleksy przemysłowe.

Wśród powyżej wymienionych krajobrazów wskazano jeden krajobraz priorytetowy typu wiejskiego (6) podtyp 6a (sztuczne zbiorniki wodne), który zlokalizowany jest w obrębie ewidencyjnym Topórek w zasięgu przestrzennym Rezerwatu Przyrody „Stawy Siedleckie".

Na obszarze gminy Siedlce nie występują parki kulturowe, obiekty znajdujące się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszary Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) oraz obszary i obiekty proponowane do umieszczenia na tych listach.

W Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego dla terenów położonych na terenie gminy Siedlce nie wskazano rekomendacji i wniosków dotyczących form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony.

Rys. 9. Rozmieszczenie zidentyfikowanych typów krajobrazów



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby POG Siedlce.

Celem ochrony i zachowania krajobrazu priorytetowego na terenie Rezerwatu Przyrody „Stawy Siedleckie" ustalono w planie ogólnym strefę SO, bez wskazywania funkcji opisanych w profilu uzupełniającym.

2.16. Wnioski z opracowania ekofizjograficznego

Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby planu ogólnego gminy Siedlce przygotowano w 2025 r.

W dokumencie tym nie wskazano obszarów do ustanowienia form ochrony przyrody.

W zakresie sformułowania wniosków do planu ogólnego, w oparciu o uwarunkowania przyrodnicze gminę podzielono na 4 typy obszarów, zgodnie z walorami przyrodniczymi, którym przypisano

możliwy sposób zagospodarowania, optymalny ze względów środowiskowych. Wydzielono obszary o najwyższych, wysokich, średnich i niskich walorach przyrodniczych.

Obszar o najwyższych walorach przyrodniczych – obejmujący najcenniejsze tereny przyrodnicze gminy, tj. doliny rzek Liwiec, Muchawka i Heleneka (zidentyfikowane w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego jako krajobraz 2a. bagienno-łąkowy – głównie bezleśny z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk 14-318.94-012), rezerwaty przyrody: „Gołobórz" (krajobraz (krajobraz leśny – podtyp 3b z przewagą siedlisk lasowych 14-318.94-117) oraz „Stawy Siedleckie" (krajobraz wiejski – podtyp 6a sztuczne zbiorniki wodne 14-318.94-024) oraz kompleksy leśne Lasów Państwowych znajdujące się w Golicach (krajobraz leśny – podtyp 3b z przewagą siedlisk lasowych 14-318.94-128) oraz Chodowie (krajobraz leśny – podtyp 3b z przewagą siedlisk lasowych 14-318.94-135) – dla których proponowana jest głównie funkcja ochronna. W POG w obszarach tych ustalono strefę SO, bez wskazywania funkcji opisanych w profilu uzupełniającym.

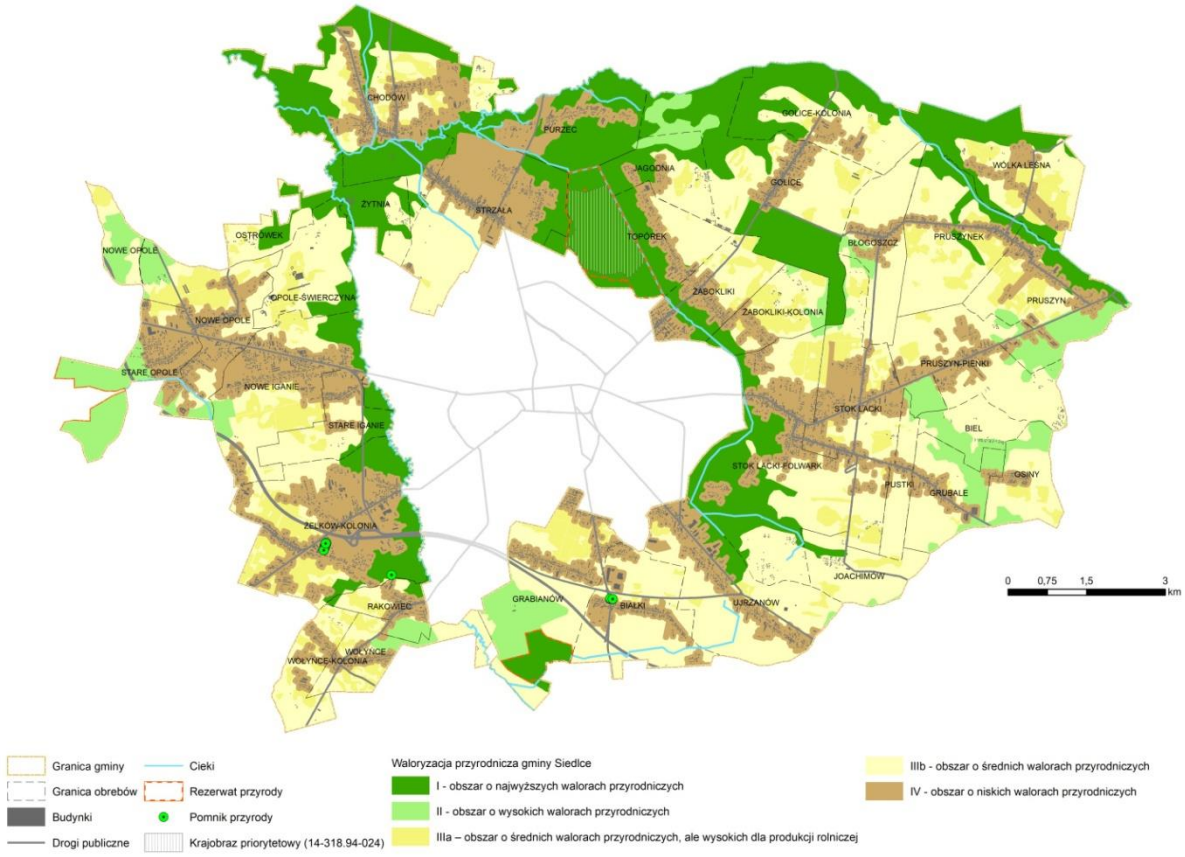
Obszar o wysokich walorach przyrodniczych obejmujący tereny leśne inne niż w strefie I zidentyfikowane w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego jako krajobrazy leśne: podtyp 3a z przewagą siedlisk borowych (14-318.94-187, 14-318.94-182, 14-318.94-185; 14-318.94-191; 14-318.94-195; 14-318.94-200); podtyp 3b z przewagą siedlisk lasowych (14-318.94-121, 14-318.94-126, 14-318.94-133); podtyp 3c z przewagą siedlisk łęgowych, bagiennych i olsowych (14-318.94-265). W POG w obszarach tych ustalono strefę SO, bez wskazywania funkcji opisanych w profilu uzupełniającym.

Obszar o średnich walorach przyrodniczych obejmujący tereny użytkowane rolniczo wraz z rozproszoną zabudową zagrodową, zabudową rolniczą, w tym zabudowa wielkotowarowej produkcji rolniczej, obszary krajobrazów wiejskich podtyp 6b z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk (14-318.94-033, 14-318.94-036, 14-318.94-032), podtyp 6c z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola (14-318.94-010, 14-318.94-052), podtyp 6d z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (14-318.94-066, 14-318.94-069, 14-318.94-070, 14-318.94-071, 14-318.94-072, 14-318.94-073, 14-318.94-075) oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne. W obszarze tym ustalono, w zależności od lokalizacji strefy SO, SR, a także SZ związane głównie z rozproszoną zabudową zagrodową.

Obszar o niskich walorach przyrodniczych obejmujący głównie zabudowę dużych wsi oraz krajobrazy zidentyfikowane w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego jako wiejskie – podtyp 6g z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim (14-318.94-087, 14-318.94-088, 14-318.94-090, 14-318.94-091); podmiejskie i osadnicze – podtyp 8c miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim (14-318.94-097, 14-318.94-099); miejskie – podtyp 9b miejscowości o charakterze współczesnym (14-318.94-106) oraz przemysłowe i energetyczne – podtyp 12a duże kompleksy przemysłowe (14-318.94-002, 14-318.94-003).Są to tereny wielofunkcyjne z przewagą zabudowy mieszkaniowej, usług i produkcji.

Podział na obszary o najwyższych, wysokich, średnich i niskich walorach przyrodniczych prezentuje rysunek 10.

Rys.10. Waloryzacja przyrodnicza gminy Siedlce



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby POG Siedlce.

3. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu POG tj.:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowana liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

<u>M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5%</u>

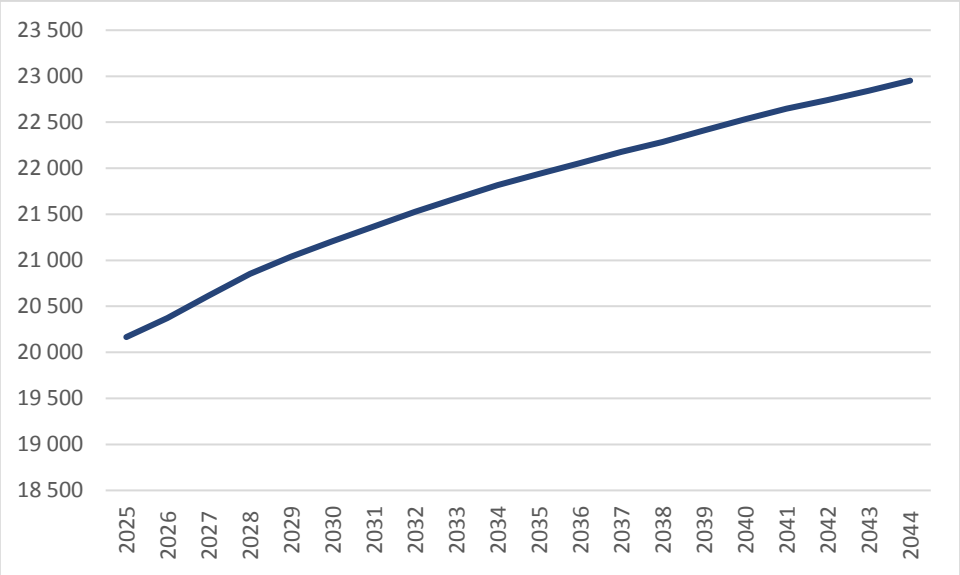
Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Siedlce (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060 – Tabela 4.) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny przyjęto dane wynikające z ww. prognozy demograficznej dla gminy Siedlce, a następnie powiększono ją o 5%.

Tabela 4: Prognozowana liczba ludności w gminie Siedlce obejmująca najbliższe 20 lat (2025 r-2044 r.)

Rok	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**
Liczba mieszkańców	20166	20374	20617	20852	21040	21207	21369	21526	21672	21815
Rok	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**
Liczba mieszkańców	21938	22055	22177	22286	22411	22533	22646	22741	22844	22952

Źródło: Dane z GUS, dostęp w dniu 10.10.2025 r.

Wykres 1: Prognozowana liczba ludności w gminie Siedlce obejmująca najbliższe 20 lat (2025 r-2044 r.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, dostęp w dniu 10.10.2025 r.

Uwzględniając przedstawioną powyżej prognozę demograficzną oraz powiększając jej wartość o 5% (zgodnie z algorytmem wskazanym w rozporządzeniu POG) w 2044 roku (tj. za 20 lat licząc od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną) obszar gminy Siedlce zamieszkiwać będzie:

$$\mathbf{M_{20}} = 22\,952 \times 1{,}05 = \mathbf{24\,099{,}6}$$

<u>PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie</u>

Zgodnie z najnowszymi danymi z GUS tj. za rok 2024, łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Siedlce wynosiła 718 247 m[22].

$$\mathbf{PUM_0 = 718\,247\ m^2}$$

<u>P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca</u>

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Siedlce obliczono zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu POG tj.:

[2] Dane GUS, dostęp 10.10.2025 r.

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zgodnie z najnowszymi danymi GUS (za rok 2024), wynosi **36,1 m²/os.**

P_{-10} - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (za rok 2014), zgodnie z GUS, wynosi **30, 0 m²/os.**

Po podstawieniu powyższych wartości do wyżej wskazanego wzoru, wykonano następujące obliczenie:

$$\mathbf{P_{20}} = 3 \times 36{,}1 - 2 \times 36{,}0 = 108{,}3 - 72{,}0 = \mathbf{36{,}30\ m^2/os.}$$

Uwzględniając powyższe dane oraz wykonane obliczenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Siedlce wynosi:

$$\mathbf{ZAP} = 24\,099{,}6 \text{ osób} - \frac{718\,247\ m^2}{36{,}30\ m^2/\text{osobę}} = 24\,099{,}6\text{osób} - 19786{,}42 \text{ osób} = \mathbf{4313{,}18\ osób}$$

W gminie Siedlce nie maja zastosowania dopuszczenia, o którym mowa w § 3 ust. 9 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. Urz. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), gdyż:

zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Siedlce wynosi 4313,18 osób.

4. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY, DLA KTÓRYCH OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

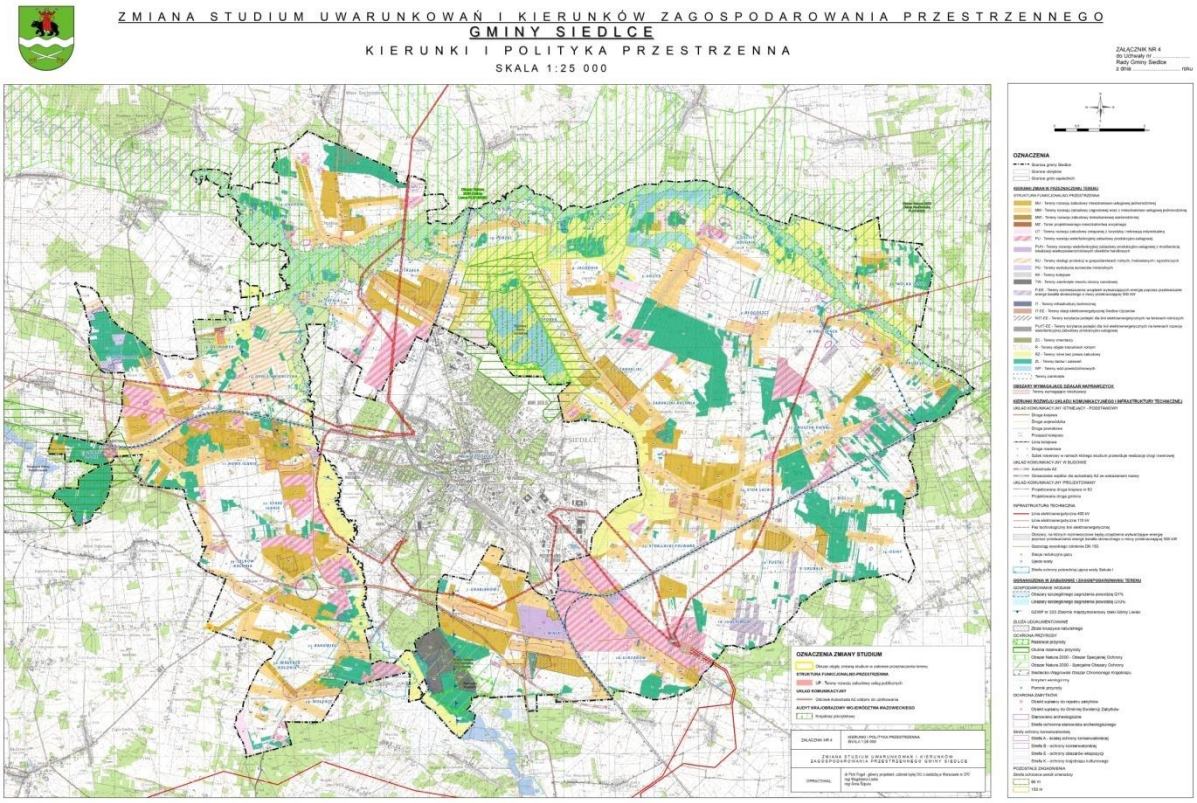
Do końca 2005 r. Gmina Siedlce była w całości pokryta 10 planami miejscowymi, opracowanymi na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. W zachodniej części gminy obowiązywały plany dla Starego Opola, Nowego Opola, Starych Igań, Nowych Igań, Opola Świerczyny, Ostrówka i północnej części 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. Pozostała część gminy podzielona została na pięć dużych planów. W skład każdego wchodziło kilka wsi. Plany te opracowano wyłącznie w skali 1:5000. Ustalenia tych planów we fragmentach zachowały ważność do dziś.

Plany te w części zastępowane były młodszymi planami. Ich celem było wskazanie terenów do zabudowy, głównie o charakterze mieszkaniowym, a w ostatnich czterech latach także usługowej, produkcyjnej i magazynowej. Dokumentem kierunkowym dla przeznaczenia terenu w planach było studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Obecnie, łącznie obszar gminy pokryty jest 60 planami miejscowymi. Ich listę prezentuje poniższa tabela nr 5.

Równolegle do prac nad planem ogólnym trwają prace nad przygotowaniem kolejnych planów. Prace nad nimi zakończą się przed wejściem w życie planu ogólnego. W projekcie POG uwzględniono ich ustalenia.

Gmina Siedlce w sierpniu 2025 r. zakończyła dostosowywanie planów miejscowych do polityki przestrzennej zapisanej w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dostosowanie to polegało na zmianie przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług na wszystkich terenach oznaczonych w studium symbolem MU oraz ustaleniem przeznaczenia na cele gospodarcze wszystkich terenów oznaczonych w studium symbolem PU. W miejscach zaś, gdzie występują grunty chronione ustalono możliwość realizacji zabudowy zagrodowej lub ustalono funkcję rolniczą.

Rysunek 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce.



Część obowiązujących planów miejscowych, uchwalonych w 2005 r., w obszarach osadniczych dopuszcza zamiennie możliwość realizacji zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. W tym przypadku ustalenie właściwej strefy w planie ogólnym, najczęściej SJ lub SZ, następowało w oparciu o inwentaryzację urbanistyczną oraz szeroko zakrojone procesy partycypacyjne.

Tabela 5. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr uchwały i nazwa planu
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
12.	XLVII/334/2010 Rady Gminy Siedlce z dnia 4 listopada 2010 r. dla części wsi Białki i Grabianów
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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 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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
49.	IV/31/2024Rady Gminy Siedlce z dnia 27czerwca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 574, 575, 576 we wsi Strzała, w gminie Siedlce
50.	IV/32/2024Rady Gminy Siedlce z dnia 27czerwca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 342/5, 343/5, 344/5, 345/2, 346 we wsi Ujrzanów, w gminie Siedlce
51.	IV/34/2024Rady Gminy Siedlce z dnia 27czerwca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego usługi publiczne na terenie gminy Siedlce w częściach obrębu geodezyjnego

	Golice
52.	VI/50/2024Rady Gminy Siedlce z dnia 29sierpnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 818/9 we wsi Nowe Opole, w gminie Siedlce
53.	IX/108/2024Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Żelków-Kolonia, w gminie Siedlce
54.	XIII/152/2025Rady Gminy Siedlce z dnia 27lutego 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 63 we wsi Żelków-Kolonia, w gminie Siedlce
55.	XIII/153/2025Rady Gminy Siedlce z dnia 27lutego 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 2/6 we wsi Ostrówek, w gminie Siedlce
56.	XVI/195/2025Rady Gminy Siedlce z dnia 29maja 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 127, 128/1, 128/2, 128/3, 128/7, 129/2, 130/4, 131/3, 132/6 we wsi Grabianów, w gminie Siedlce
57.	XVI/196/2025Rady Gminy Siedlce z dnia 29maja 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Golice-Kolonia, Grabianów, Grubale, Jagodnia, Nowe Opole, Pustki, Rakowiec, Stok Lacki Folwark, Wołyńce, Wołyńce Kolonia, Wólka Leśna, Żabokliki-Kolonia, Żelków-Kolonia, Strzała w gminie Siedlce
58.	XVIII/227/2025Rady Gminy Siedlce z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 454 we wsi Nowe Iganie, w gminie Siedlce
59.	XVIII/229/2025Rady Gminy Siedlce z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Chodów, Golice, Golice-Kolonia, Jagodnia, Nowe Opole, Opole-Świerczyna, Ostrówek, Purzec, Strzała, Topórek, Żabokliki, Żabokliki-Kolonia, Żytnia
60.	XVIII/230/2025Rady Gminy Siedlce z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego usługi publiczne na terenie gminy Siedlce w części obrębu geodezyjnego Golice

W trakcie sporządzania planu ogólnego gminy Siedlce, w szczególności w czasie wyznaczania stref SW, SJ i SZ uwzględniono w pierwszej kolejności obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, zgodnie z art. 13d ust. 1 upzp.

5. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

5.1. Strefy planistyczne

Plan ogólny ustala podział obszaru gminy Siedlce na następujące strefy planistyczne (lista dopuszczalnych stref planistycznych jest ściśle wskazana w art. 13c ust. 1 upzp):

1. SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
2. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
3. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
4. SU – strefa usługowa,
5. SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego,
6. SP – strefa gospodarcza,
7. SR – strefa produkcji rolniczej,
8. SI – strefa infrastrukturalna,
9. SN – strefa zieleni i rekreacji,

10. SC – strefa cmentarzy,
11. SG - strefa górnictwa,
12. SO – strefa otwarta,
13. SK – strefa komunikacyjna.

Dla każdej z wymienionych stref planistycznych określono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania. Podstawą ich ustalenia były wartości wynikające z ustaleń planu miejscowego.

Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Wyznaczając wymienione strefy planistyczne wraz z ich charakterystyką (gminny katalog stref planistycznych) uwzględniono przede wszystkim:

- obszary, dla których w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz
- otrzymane wnioski i uwagi dotyczące prowadzonej procedury planistycznej.

Lokalizacja przestrzenna stref planistycznych wraz z ich charakterystyką, zapisana jest w postaci elektronicznej, w formie ustandaryzowanych danych przestrzennych (stanowiących załącznik do uchwały przyjmującej POG).

Rozmieszczenie poszczególnych stref planistycznych POG na obszarze gminy Siedlce prezentuje część graficzna uzasadnienia planu ogólnego.

5.2. Gminne standardy urbanistyczne

5.2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną została wskazana w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

profil podstawowy:
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SW	1,2	40	12	30
2SW	0,9	30	9	40
3SW	1,9	40	16	30

5.2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną została wskazana w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W strefie tej znalazły się także tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które zostały zidentyfikowane pośród obszarów o wymieszanej funkcji w planach miejscowych z 2004

i 2005 r. dopuszczających wymienne przeznaczenie terenów także na zabudowę zagrodową. Do ww. stref zakwalifikowano też tereny usług zlokalizowane pośród tej zabudowy mieszkaniowej. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

profil podstawowy:

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

profil dodatkowy:

teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SJ	0,4	40	12	50
2SJ	1,2	40	12	30
3SJ	1,2	10	12	30
4SJ	0,3	20	9	70
5SJ	0,3	20	9	70
6SJ	0,3	20	9	70
7SJ	0,9	50	12	40
8SJ	1,2	30	12	40
9SJ	1,2	30	12	40
10SJ	1,2	40	12	30
11SJ	1,2	40	12	30
12SJ	0,9	50	12	40
13SJ	0,4	40	12	50
14SJ	0,9	50	12	40
15SJ	0,3	40	12	50
16SJ	0,3	40	12	50
17SJ	0,9	50	12	40
18SJ	1,2	40	12	30
19SJ	0,3	40	12	50
20SJ	0,9	50	12	40
21SJ	0,3	40	12	50
22SJ	0,4	40	12	50
23SJ	0,9	50	12	40
24SJ	0,6	50	12	40
25SJ	1,2	40	12	30
26SJ	0,3	25	7	70
27SJ	0,8	40	12	30
28SJ	0,8	40	12	30
29SJ	0,8	40	12	30
30SJ	0,8	40	12	30
31SJ	0,8	40	12	30
32SJ	0,8	40	12	30
33SJ	0,8	40	12	30
34SJ	0,8	40	12	30
35SJ	0,8	40	12	30
36SJ	0,8	40	12	30
37SJ	0,8	40	12	30
38SJ	0,8	40	12	30
39SJ	0,8	40	12	30
40SJ	0,8	40	12	30
41SJ	0,8	40	12	30
42SJ	0,8	40	12	30
43SJ	0,8	40	12	30

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
44SJ	1,2	40	12	30
46SJ	1,2	40	12	30
47SJ	1,2	40	12	30
48SJ	1,2	40	12	30
49SJ	1,2	40	12	30
50SJ	0,9	50	12	40
51SJ	0,9	50	12	40
52SJ	0,6	40	12	50
53SJ	0,9	50	12	40
54SJ	0,7	60	12	40
55SJ	0,7	60	12	40
56SJ	0,7	50	12	40
57SJ	0,9	30	10	40
58SJ	0,9	30	10	40
59SJ	1,2	40	12	30
60SJ	1,2	40	12	30
61SJ	1,2	40	12	30
62SJ	1,2	40	12	30
63SJ	0,9	50	12	40
64SJ	0,9	50	12	40
65SJ	0,9	50	12	40
66SJ	0,9	50	12	40
67SJ	0,9	50	12	40
68SJ	1,2	40	12	30
69SJ	0,9	50	12	40
70SJ	0,3	20	9	70
71SJ	0,6	30	12	50
72SJ	1,2	40	12	30
73SJ	0,6	50	12	40
74SJ	0,3	40	12	50
75SJ	0,6	30	12	40
76SJ	0,6	30	12	60
77SJ	0,9	30	12	60
78SJ	0,9	50	12	40
79SJ	0,3	20	9	70
80SJ	0,9	50	12	40
81SJ	0,6	50	12	40
82SJ	0,4	40	12	50
83SJ	1,2	40	12	30
84SJ	0,7	50	9	40
85SJ	0,6	50	12	40
86SJ	0,9	50	12	40
90SJ	0,3	20	9	70
91SJ	0,4	40	12	50
92SJ	0,3	20	9	70
93SJ	0,9	50	12	40
94SJ	1,2	40	12	30
96SJ	0,9	50	12	40
97SJ	0,9	50	12	40
98SJ	0,9	50	12	40
99SJ	0,9	50	12	40
100SJ	0,4	40	12	50
101SJ	0,6	50	12	40
102SJ	0,9	50	12	40
103SJ	0,9	50	12	40
104SJ	0,9	50	12	40
105SJ	0,9	50	12	40
106SJ	0,9	50	12	40
107SJ	0,3	20	9	70
108SJ	0,9	50	12	40
109SJ	0,9	50	12	40
110SJ	1,2	40	12	30
111SJ	0,9	50	12	40

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
112SJ	0,9	50	12	40
113SJ	0,4	40	12	50
114SJ	0,9	50	12	40
339SJ	0,9	50	12	40
116SJ	0,9	50	12	40
117SJ	0,4	50	12	40
118SJ	0,4	20	12	70
119SJ	0,9	50	12	40
120SJ	0,3	20	9	70
121SJ	0,3	20	9	70
122SJ	0,3	20	9	70
123SJ	0,9	50	12	40
124SJ	0,9	50	12	40
125SJ	0,9	50	12	40
126SJ	0,9	50	12	40
127SJ	0,9	50	12	40
128SJ	0,9	50	12	40
129SJ	0,9	50	12	40
130SJ	0,9	50	12	40
131SJ	0,9	50	12	40
132SJ	0,4	40	12	50
133SJ	0,3	40	12	50
134SJ	0,3	40	12	50
135SJ	0,3	20	9	70
136SJ	0,3	40	12	50
137SJ	0,9	50	12	40
138SJ	0,9	50	12	40
139SJ	0,9	50	12	40
140SJ	0,9	50	12	40
141SJ	0,3	40	12	50
142SJ	0,3	40	12	50
143SJ	0,9	50	12	40
144SJ	0,3	40	12	50
145SJ	0,9	50	12	40
146SJ	0,3	20	9	70
147SJ	0,9	50	12	40
148SJ	0,9	50	12	40
149SJ	0,3	20	9	70
150SJ	0,9	50	12	40
152SJ	0,3	40	12	50
153SJ	0,9	50	12	40
154SJ	0,4	40	12	50
155SJ	0,9	50	12	40
156SJ	0,9	50	12	40
157SJ	0,3	20	9	70
158SJ	0,4	40	12	50
159SJ	0,9	50	12	40
160SJ	0,9	50	12	40
161SJ	0,3	40	12	50
162SJ	0,3	40	12	50
163SJ	0,3	40	12	50
164SJ	0,3	40	12	50
165SJ	0,9	50	12	40
166SJ	0,9	50	12	40
167SJ	0,9	50	12	40
168SJ	0,9	50	12	40
169SJ	0,6	50	12	40
170SJ	1,2	40	12	30
171SJ	1,2	40	12	30
172SJ	1,2	40	12	30
173SJ	1,2	40	12	30
174SJ	1,2	40	12	30
175SJ	1,2	40	12	30

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
176SJ	0,6	20	10	50
177SJ	1,2	40	12	30
178SJ	0,6	20	10	50
179SJ	1,2	40	12	30
180SJ	1,2	40	12	30
181SJ	0,6	20	10	50
182SJ	1,2	40	12	30
183SJ	1,2	40	12	30
184SJ	1,2	40	12	30
185SJ	1,2	40	12	30
186SJ	1,2	40	12	30
187SJ	1,2	40	12	30
188SJ	1,2	40	12	30
189SJ	1,2	40	12	30
191SJ	1,2	40	12	30
192SJ	1,2	40	12	30
193SJ	1,2	40	12	30
194SJ	1,2	40	12	30
195SJ	1,2	40	12	30
196SJ	1,2	40	12	30
197SJ	1,2	40	12	30
198SJ	1,2	40	12	30
199SJ	1,2	40	12	30
200SJ	1,2	40	12	30
201SJ	1,2	40	12	30
202SJ	1,2	40	12	30
203SJ	1,2	40	12	30
205SJ	1,2	40	12	30
206SJ	1,2	40	12	30
207SJ	1,2	40	12	30
208SJ	1,2	40	12	30
209SJ	1,2	40	12	30
210SJ	1,2	40	12	30
211SJ	1,2	40	12	30
212SJ	1,2	40	12	30
213SJ	1,2	40	12	30
214SJ	1,2	40	12	30
215SJ	1,2	40	12	30
216SJ	1,2	40	12	30
217SJ	1,2	40	12	30
218SJ	1,2	40	12	30
219SJ	1,2	40	12	30
220SJ	1,2	40	12	30
221SJ	1,2	40	12	30
222SJ	1,2	40	12	30
223SJ	1,2	40	12	30
224SJ	1,2	40	12	30
225SJ	1,2	40	12	30
226SJ	1,2	40	12	30
227SJ	1,2	40	12	30
228SJ	1,2	40	12	30
229SJ	1,2	40	12	30
230SJ	1,2	40	12	30
231SJ	1,2	40	12	30
232SJ	1,2	40	12	30
233SJ	1,2	40	12	30
234SJ	1,2	40	12	30
235SJ	1,2	40	12	30
236SJ	1,2	40	12	30
237SJ	1,2	40	12	30
238SJ	1,2	40	12	30
239SJ	1,2	40	12	30
240SJ	0,9	30	10	30

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
241SJ	1,2	40	12	30
242SJ	1,2	40	12	30
243SJ	1,2	40	12	30
244SJ	1,2	40	12	30
245SJ	1,2	40	12	30
246SJ	1,2	40	12	30
247SJ	0,9	30	12	30
248SJ	0,9	30	12	30
249SJ	0,9	30	12	30
250SJ	0,9	30	12	30
251SJ	1,2	40	12	30
252SJ	1,2	40	12	30
253SJ	0,9	30	10	30
254SJ	1,2	40	12	30
255SJ	0,9	30	10	30
256SJ	1,2	40	12	30
257SJ	1,2	40	12	30
258SJ	0,9	30	12	30
260SJ	1,2	40	12	30
261SJ	1,2	40	12	30
262SJ	0,9	30	12	30
263SJ	0,9	30	12	30
264SJ	0,9	30	12	30
265SJ	0,9	30	12	30
266SJ	1,2	40	12	30
268SJ	1,2	40	12	30
269SJ	1,2	40	12	30
270SJ	1,2	40	12	30
271SJ	1,2	40	12	30
272SJ	0,9	50	12	20
273SJ	1,2	40	12	30
274SJ	0,9	50	12	20
275SJ	1,2	40	12	30
276SJ	1,2	40	12	30
277SJ	0,9	50	12	20
278SJ	1,2	40	12	30
279SJ	1,2	40	12	30
280SJ	1,2	40	12	30
281SJ	1,2	40	12	30
282SJ	1,2	40	12	30
283SJ	1,2	40	12	30
284SJ	1,2	40	12	30
285SJ	1,2	40	12	30
286SJ	1,2	40	12	30
287SJ	1,2	40	12	30
288SJ	0,9	50	12	40
289SJ	0,9	50	12	40
290SJ	0,9	50	12	40
291SJ	0,9	50	12	40
292SJ	0,9	50	12	40
293SJ	0,9	50	12	40
294SJ	0,9	50	12	40
295SJ	0,9	50	12	40
296SJ	0,9	50	12	40
297SJ	0,9	50	12	40
298SJ	0,9	50	12	40
299SJ	0,9	50	12	40
300SJ	0,8	40	12	30
301SJ	1,2	40	12	30
302SJ	1,2	40	12	30
303SJ	1,2	40	12	30
304SJ	1,2	40	12	30
305SJ	1,2	40	12	30

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
306SJ	1,2	40	12	30
307SJ	0,8	40	12	30
308SJ	0,8	40	12	30
309SJ	0,8	40	12	30
311SJ	0,4	20	12	70
312SJ	1,2	40	12	30
313SJ	0,9	50	12	40
314SJ	1,2	40	12	30
315SJ	1,2	40	12	30
316SJ	1,2	40	12	30
317SJ	1,2	40	12	30
318SJ	1,2	40	12	30
319SJ	1,2	40	12	30
320SJ	1,2	40	12	30
321SJ	1,2	40	12	30
322SJ	0,8	40	12	30
323SJ	0,8	40	12	30
324SJ	1,2	40	12	30
325SJ	0,9	30	12	40
326SJ	1,2	40	12	30
327SJ	0,9	50	12	40
328SJ	1,2	40	12	30
329SJ	1,2	40	12	30
330SJ	0,3	40	12	20
331SJ	1,2	40	12	30
332SJ	0,7	50	12	50
333SJ	1,2	40	12	20
334SJ	0,8	40	12	30
335SJ	0,8	40	12	30
336SJ	1,2	40	12	30
337SJ	0,9	50	12	40
338SJ	0,9	50	12	40
340SJ	0,8	40	12	30
341SJ	0,8	40	12	30
342SJ	1,2	40	12	30
343SJ	1,2	40	12	30
344SJ	1,2	40	12	30
267SJ	0,4	15	12	80
347SJ	0,9	40	12	30
348SJ	0,9	50	12	40
349SJ	1,2	50	12	40
351SJ	0,9	40	12	40
352SJ	0,9	50	12	40
354SJ	0,9	50	12	40
355SJ	0,9	50	12	40
356SJ	1,2	40	12	30
358SJ	0,9	30	12	30
359SJ	1,2	40	12	30
360SJ	1,2	40	12	30
361SJ	1,2	40	12	30
362SJ	1,2	40	12	30
363SJ	1,2	40	12	30
364SJ	1,2	40	12	30
365SJ	1,2	40	12	30
366SJ	1,2	40	12	30
367SJ	1,2	40	12	30
368SJ	1,2	40	12	30
369SJ	1,2	40	12	30
370SJ	1,2	40	12	30
371SJ	1,2	40	12	30
372SJ	1,2	40	12	30
373SJ	1,2	40	12	30
374SJ	1,2	40	12	30

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
375SJ	1,2	40	12	30
376SJ	1,2	40	12	30
377SJ	1,2	40	12	30
378SJ	1,2	40	12	30
379SJ	1,2	40	12	30
380SJ	1,2	40	12	30
381SJ	1,2	40	12	30
382SJ	0,2	20	10	60
383SJ	1,2	40	12	30
384SJ	0,2	20	6	70
385SJ	0,2	20	6	70
386SJ	0,9	50	12	40
387SJ	1,2	40	12	30
388SJ	1,2	40	12	30
389SJ	0,9	50	12	40
390SJ	1,2	40	12	30
391SJ	1,2	30	12	30
392SJ	0,8	40	12	30
394SJ	1,2	40	12	30
345SJ	0,9	30	12	60
87SJ	1,2	40	12	30
357SJ	0,9	30	12	60
88SJ	1,2	40	12	30
346SJ	0,9	30	12	65
95SJ	0,9	30	12	30
395SJ	0,8	40	12	30
115SJ	0,8	40	12	30
151SJ	0,9	50	12	40
398SJ	1,2	40	12	30
397SJ	1,2	40	12	30
396SJ	1,2	40	12	30
204SJ	1,2	40	12	30
353SJ	0,9	30	12	40
393SJ	0,9	50	12	40
190SJ	1,2	40	12	30
259SJ	0,9	30	10	30
89SJ	0,4	40	12	50
399SJ	0,4	40	12	50
400SJ	0,4	40	12	50
401SJ	0,4	40	12	50
402SJ	1,2	40	12	30
403SJ	0,9	50	12	40
404SJ	0,9	50	12	40
405SJ	1,2	40	12	30
406SJ	1,2	40	12	30
407SJ	1,2	40	12	30
408SJ	1,2	40	12	30
409SJ	1,2	40	12	30
410SJ	1,2	40	12	30
411SJ	2,4	60	12	20
412SJ	2,4	60	12	20
413SJ	2,4	60	12	20
414SJ	2,4	60	12	20
415SJ	2,4	60	12	20
416SJ	0,9	50	12	40
417SJ	0,9	30	12	40
418SJ	0,9	30	12	40
419SJ	0,9	40	12	40
420SJ	0,9	40	12	40
421SJ	0,9	30	12	40
422SJ	0,9	40	12	40
423SJ	0,9	50	12	40
424SJ	0,9	50	12	40

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
425SJ	1,2	40	12	30
426SJ	1,2	40	12	30

5.2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową została wskazana na terenach istniejącej zabudowy, w tym rozproszonej, o funkcji mieszkalnej w obrębie zabudowy zagrodowej, wraz z budynkami rolniczymi, wynikającej z ustaleń planu miejscowego oraz sposobu aktualnego wykorzystania. Do ww. strefy zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane pośród zabudowy zagrodowej. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych, potwierdzonych inwentaryzacją urbanistyczną.

profil podstawowy:
teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:
teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
100SZ	1,2	40	12	30
101SZ	1,2	40	12	30
102SZ	1,2	40	12	30
103SZ	1,2	40	12	30
104SZ	1,2	40	12	30
105SZ	1,2	40	12	30
106SZ	1,2	40	12	30
107SZ	1,2	40	12	30
108SZ	1,2	40	12	30
109SZ	1,2	40	12	30
10SZ	0,3	30	12	70
110SZ	1,2	40	12	30
112SZ	1,2	40	12	30
113SZ	1,2	40	12	30
114SZ	1,2	40	12	30
115SZ	1,2	40	12	30
116SZ	1,2	40	12	30
117SZ	1,2	40	12	30
118SZ	1,2	40	12	30
119SZ	1,2	40	12	30
11SZ	0,6	30	12	45
120SZ	1,2	40	12	30
121SZ	1,2	40	12	30
122SZ	1,2	40	12	30
123SZ	1,2	40	12	30
124SZ	1,2	40	12	30
125SZ	1,2	40	12	30
126SZ	1,2	40	12	30
127SZ	1,2	40	12	30
128SZ	1,2	40	12	30

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
129SZ	1,2	40	12	30
12SZ	0,7	50	12	50
130SZ	1,2	40	12	30
131SZ	1,2	40	12	30
132SZ	1,2	40	12	30
133SZ	1,2	40	12	30
134SZ	1,2	40	12	30
135SZ	1,2	40	12	30
136SZ	1,2	40	12	30
137SZ	1,2	40	12	30
138SZ	1,2	40	12	30
139SZ	1,2	40	12	30
140SZ	1,2	40	12	30
141SZ	1,2	40	12	30
142SZ	1,2	40	12	30
143SZ	1,2	40	12	30
144SZ	1,2	40	12	30
145SZ	1,2	40	12	30
146SZ	1,2	40	12	30
147SZ	1,2	40	12	30
148SZ	1,2	40	12	30
149SZ	1,2	40	12	30
14SZ	0,9	40	12	40
150SZ	1,2	40	12	30
151SZ	1,2	40	12	30
152SZ	1,2	40	12	30
153SZ	1,2	40	12	30
154SZ	1,2	40	12	30
155SZ	1,2	40	12	30
156SZ	1,2	40	12	30
157SZ	1,2	40	12	30
158SZ	1,2	40	12	30
159SZ	1,2	40	12	30
160SZ	1,2	40	12	30
161SZ	1,2	40	12	30
162SZ	1,2	40	12	30
163SZ	1,2	40	12	30
164SZ	1,2	40	12	30
165SZ	1,2	40	12	30
166SZ	1,2	40	12	30
167SZ	1,2	40	12	30
168SZ	1,2	40	12	30
169SZ	1,2	40	12	30
16SZ	0,9	40	12	40
170SZ	1,2	40	12	30
171SZ	1,2	40	12	30
172SZ	1,2	40	12	30
173SZ	1,2	40	12	30
174SZ	1,2	40	12	30
175SZ	1,2	40	12	30
176SZ	1,2	40	12	30
177SZ	1,2	40	12	30
178SZ	1,2	40	12	30
179SZ	1,2	40	12	30
17SZ	0,9	40	12	40
180SZ	1,2	40	12	30
181SZ	1,2	40	12	30
182SZ	1,2	40	12	30
183SZ	1,2	40	12	30
184SZ	1,2	40	12	30
185SZ	1,2	40	12	30
186SZ	1,2	50	12	50
187SZ	1,2	40	12	30

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
188SZ	1,2	40	12	30
189SZ	1,2	40	12	30
18SZ	0,9	40	12	40
190SZ	1,2	40	12	30
191SZ	1,2	40	12	30
192SZ	1,2	40	12	30
193SZ	1,2	40	12	30
194SZ	1,2	40	12	30
195SZ	1,2	40	12	30
197SZ	1,2	40	12	30
198SZ	1,2	40	12	30
199SZ	1,2	40	12	30
19SZ	0,9	40	12	40
1SZ	0,2	25	25	45
20SZ	0,9	40	12	40
21SZ	0,9	40	12	40
22SZ	0,9	40	12	40
23SZ	0,9	30	12	40
24SZ	0,9	30	12	40
25SZ	0,9	30	12	40
27SZ	0,9	30	12	40
28SZ	0,9	30	12	40
29SZ	0,9	30	12	40
2SZ	0,2	25	25	45
30SZ	0,9	30	12	40
31SZ	0,9	30	12	40
32SZ	0,9	30	12	40
34SZ	0,9	30	12	40
35SZ	0,9	30	12	40
36SZ	0,9	30	12	40
37SZ	0,9	30	12	40
38SZ	0,9	30	12	40
39SZ	0,9	30	12	40
3SZ	0,2	25	25	45
40SZ	0,9	30	12	40
41SZ	0,9	30	12	40
42SZ	0,9	30	12	40
43SZ	0,9	30	12	40
44SZ	0,9	40	12	40
46SZ	0,9	40	12	40
47SZ	0,9	40	12	40
48SZ	0,9	40	12	40
49SZ	0,9	40	12	40
4SZ	0,2	25	25	45
50SZ	0,9	40	12	40
51SZ	0,9	40	12	40
52SZ	0,9	40	12	40
53SZ	0,9	40	12	40
54SZ	0,9	40	12	40
55SZ	0,9	40	12	40
56SZ	0,9	40	12	40
57SZ	0,9	40	12	40
58SZ	0,9	40	12	40
59SZ	0,9	40	12	40
5SZ	0,2	25	25	45
60SZ	0,9	40	12	40
61SZ	0,9	40	12	40
62SZ	0,9	40	12	40
63SZ	0,9	30	15	40
64SZ	0,9	30	15	40
65SZ	0,9	30	15	40
66SZ	0,9	30	15	40
67SZ	0,9	30	15	40

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
68SZ	0,9	30	15	40
69SZ	0,9	30	15	40
6SZ	0,2	25	25	45
70SZ	0,9	30	12	30
71SZ	0,9	30	12	30
72SZ	0,9	30	25	20
73SZ	0,9	30	25	30
74SZ	0,9	30	25	30
75SZ	0,9	30	25	30
76SZ	0,9	30	25	30
77SZ	1,2	40	12	30
78SZ	1,2	40	12	30
79SZ	1,2	40	12	30
7SZ	0,2	25	25	45
80SZ	1,2	40	12	30
81SZ	1,2	40	12	30
82SZ	1,2	40	12	30
83SZ	1,2	40	12	30
84SZ	1,2	40	12	30
85SZ	1,2	40	12	30
86SZ	1,2	40	12	30
87SZ	1,2	40	12	30
88SZ	1,2	40	12	30
89SZ	1,2	40	12	30
8SZ	0,2	25	25	45
90SZ	1,2	40	12	30
91SZ	1,2	40	12	30
92SZ	1,2	40	12	30
93SZ	1,2	40	12	30
94SZ	1,2	40	12	30
95SZ	1,2	40	12	30
96SZ	1,2	40	12	30
97SZ	1,2	40	12	30
98SZ	1,2	40	12	30
99SZ	1,2	40	12	30
9SZ	0,3	30	12	70
200SZ	1,2	40	12	30
201SZ	0,9	50	12	40
202SZ	1,2	40	12	30
203SZ	1,2	40	12	30
204SZ	1,2	40	12	30
205SZ	0,9	50	12	40
206SZ	0,9	50	12	40
207SZ	0,8	40	12	30
208SZ	1,2	40	12	30
209SZ	1,2	40	12	30
210SZ	1,2	40	12	30
211SZ	1,2	40	12	30

5.2.4. Strefa usługowa

Strefa usługowa została wyznaczona na obszarach istniejącej lub planowanej zabudowy usługowej, Strefę tą ustalono w oparciu o plan miejscowy lub wnioski lokalnej społeczności. Znajdują się tu między innymi tereny, na których działalność prowadzą szkoły, świetlice wiejskie, bądź są zlokalizowane remizy ochotniczej straży pożarnej. Duże obszarowo wydzielenia strefy usługowej SU wskazano w Ujrzanowie i Strzale. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych, potwierdzonych inwentaryzacją urbanistyczną.

profil podstawowy:
teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:
teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
100SU	2,4	60	25	30
101SU	2,4	60	25	30
102SU	2,4	60	25	30
103SU	2,4	60	25	30
104SU	2,4	60	25	30
105SU	2,4	60	25	30
106SU	2,4	60	25	30
107SU	2,4	60	25	30
108SU	2,4	60	25	30
109SU	2,4	60	25	30
10SU	0,5	60	12	30
110SU	2,4	60	25	30
111SU	2,4	60	25	30
112SU	2,4	60	25	30
113SU	2,4	60	25	30
114SU	2,4	60	12	10
115SU	2,4	60	25	30
116SU	2,4	60	25	30
11SU	0,5	60	12	30
120SU	2,4	60	25	30
121SU	2,4	60	25	30
123SU	2,4	60	25	30
125SU	2,4	60	25	30
126SU	2,4	60	12	10
127SU	2,4	60	20	10
128SU	2,4	60	25	10
129SU	2,4	60	25	10
12SU	0,5	40	12	30
130SU	2,4	60	20	10
131SU	2,4	60	12	15
132SU	2,4	60	25	10
133SU	2,4	60	25	10
13SU	0,6	50	12	40
14SU	0,7	60	12	40
15SU	0,7	60	12	35
16SU	0,7	60	12	35
17SU	0,7	60	12	35
18SU	0,7	60	12	35
19SU	0,7	50	12	50
1SU	0,2	30	9	50
20SU	0,8	40	12	20
21SU	0,8	40	12	20
22SU	0,8	60	17	20
23SU	0,8	60	9	40
24SU	0,8	40	12	30
25SU	0,8	40	12	30
26SU	0,8	40	12	20
27SU	0,8	60	17	20
28SU	0,8	40	12	20
29SU	0,9	60	12	25
2SU	0,3	20	10	70

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
30SU	0,9	40	12	30
31SU	0,9	50	12	40
32SU	1,0	40	12	30
33SU	1,0	40	10	30
34SU	1,2	30	12	40
35SU	1,2	40	12	30
36SU	1,2	40	12	30
37SU	1,2	30	12	40
38SU	1,2	40	12	30
39SU	1,2	40	12	30
3SU	0,5	60	12	30
40SU	1,2	40	12	30
41SU	1,2	40	12	30
42SU	1,2	40	12	30
43SU	1,2	40	12	30
44SU	1,2	40	12	30
45SU	1,2	40	12	30
46SU	1,2	30	12	40
47SU	1,2	40	12	30
48SU	1,2	40	12	30
49SU	1,2	40	12	30
4SU	0,5	60	25	30
50SU	1,2	40	12	30
51SU	1,2	40	12	30
52SU	1,2	40	12	30
53SU	1,2	40	12	30
54SU	1,2	40	12	30
55SU	1,2	40	12	30
56SU	1,2	40	12	30
57SU	1,2	40	12	30
58SU	1,2	40	12	30
59SU	1,2	40	12	30
5SU	0,5	60	12	30
60SU	1,2	40	12	30
61SU	1,2	40	12	30
62SU	1,2	40	12	30
63SU	1,2	40	12	30
64SU	2,0	60	25	10
65SU	2,0	60	15	15
66SU	2,0	60	20	15
67SU	2,0	60	20	30
68SU	2,4	60	8	30
69SU	2,4	60	8	30
6SU	0,5	60	12	30
70SU	2,4	60	8	30
71SU	2,4	60	8	30
72SU	2,4	60	25	30
73SU	2,4	60	8	30
74SU	2,4	60	8	30
75SU	2,4	60	8	30
76SU	2,4	60	12	30
77SU	2,4	60	12	30
78SU	2,4	60	12	30
79SU	2,4	60	12	30
7SU	0,5	60	12	30
80SU	2,4	60	12	30
81SU	2,4	60	12	30
82SU	2,4	60	12	30
83SU	2,4	60	12	30
84SU	2,4	60	12	30
85SU	2,4	60	8	30
86SU	2,4	60	8	30
87SU	2,4	60	5	30

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
88SU	2,4	60	8	30
89SU	2,4	60	8	30
8SU	0,5	60	12	30
90SU	2,4	60	8	30
91SU	2,4	60	25	30
92SU	2,4	60	25	30
93SU	2,4	60	8	30
94SU	2,4	60	25	30
95SU	2,4	60	12	10
96SU	2,4	60	25	30
97SU	2,4	60	25	30
98SU	2,4	60	25	30
99SU	2,4	60	25	30
9SU	0,5	60	12	30
134SU	2,4	60	12	30
135SU	1,2	40	12	30
136SU	1,2	40	12	30
137SU	2,4	60	12	10
138SU	2,4	60	12	30
139SU	2,4	60	12	30

5.2.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Strefa handlu wielkopowierzchniowego została wskazana w oparciu o plan miejscowy. Położna jest ona w Białkach i Ujrzanowie. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych zgodne są z zapisami planu miejscowego.

profil podstawowy:
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:
teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SH	0,7	70	12	10
2SH	0,8	70	25	20
3SH	1,8	90	18	10

5.2.6. Strefa gospodarcza

Strefa gospodarcza została wyznaczona na obszarach istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowej wskazanej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego a także nowej, wnioskowanej przez inwestorów. Największe powierzchniowo obszary związane z tą zabudową położone są w Ujrzanowie i Strzale. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, powiązane są z zapisami planów miejscowych.

profil podstawowy:
teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:
teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
100SP	2,4	60	12	20
101SP	2,4	60	12	20
102SP	2,4	60	12	20
103SP	2,4	60	15	20
104SP	2,4	60	25	20
105SP	2,4	60	12	20
106SP	2,4	60	12	20
107SP	2,4	60	12	10
108SP	2,4	60	25	10
109SP	2,4	60	12	20
10SP	2,0	50	12	10
110SP	2,4	60	20	20
111SP	2,4	60	12	20
112SP	2,4	60	25	20
113SP	2,4	60	12	20
114SP	2,4	60	25	20
115SP	2,4	60	12	20
116SP	2,4	60	12	20
117SP	2,4	60	12	20
118SP	2,4	60	20	20
119SP	2,4	60	25	10
11SP	2,0	50	12	10
120SP	2,4	60	14	10
121SP	2,4	60	25	10
122SP	2,4	60	25	10
123SP	2,4	60	12	10
124SP	2,4	60	12	10
125SP	2,4	60	12	10
126SP	2,4	60	12	10
127SP	2,4	60	12	10
129SP	2,4	60	12	10
12SP	2,0	50	12	10
130SP	2,4	60	12	10
131SP	2,4	60	12	10
132SP	2,4	60	12	10
133SP	2,4	60	12	10
134SP	2,4	60	12	10
135SP	2,4	60	12	10
136SP	2,4	60	25	10
137SP	2,4	60	25	10
138SP	2,4	60	12	10
13SP	2,0	50	12	10
14SP	2,0	50	12	10
15SP	2,0	50	12	10
16SP	2,0	60	20	15
17SP	2,0	50	12	20
18SP	2,0	50	12	10
19SP	2,0	50	12	10
1SP	0,4	60	18	10
20SP	2,0	50	12	10
21SP	2,0	50	12	10
22SP	2,0	50	12	10
23SP	2,0	50	12	10

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
24SP	2,0	50	12	10
25SP	2,0	50	12	10
26SP	2,0	60	20	15
27SP	2,0	60	20	15
28SP	2,0	60	20	15
29SP	2,0	60	20	15
2SP	0,8	60	15	50
30SP	2,0	60	20	20
32SP	2,0	60	20	20
33SP	2,0	60	20	15
34SP	2,0	60	20	15
35SP	2,0	60	20	15
36SP	2,0	60	20	15
37SP	2,0	60	20	15
38SP	2,0	60	20	15
39SP	2,0	60	20	15
3SP	0,9	60	12	40
40SP	2,0	60	20	15
41SP	2,0	60	20	15
42SP	2,0	60	20	15
43SP	2,0	60	20	15
44SP	2,0	60	20	15
45SP	2,0	60	20	15
46SP	2,0	60	20	15
47SP	2,0	60	20	20
48SP	2,0	60	20	20
49SP	2,0	60	12	20
4SP	1,0	60	30	10
50SP	2,0	60	20	20
51SP	2,0	60	20	20
52SP	2,0	60	20	20
53SP	2,0	60	20	20
54SP	2,0	60	20	20
55SP	2,4	60	25	10
56SP	2,4	60	12	20
57SP	2,4	60	12	20
58SP	2,4	60	12	20
59SP	2,4	60	12	20
5SP	1,2	40	12	30
60SP	2,4	60	12	20
61SP	2,4	60	12	30
62SP	2,4	60	12	30
63SP	2,4	60	8	30
64SP	2,4	60	8	30
65SP	2,4	60	8	30
66SP	2,4	60	8	30
67SP	2,4	60	12	20
68SP	2,4	60	12	20
69SP	2,4	60	12	20
6SP	1,5	85	12	15
70SP	2,4	60	12	20
71SP	2,4	60	12	20
72SP	2,4	60	12	20
73SP	2,4	60	12	20
74SP	2,4	60	12	20
75SP	2,4	60	12	20
76SP	2,4	60	12	20
77SP	2,4	60	12	20
78SP	2,4	60	12	20
79SP	2,4	60	12	20
7SP	1,5	85	12	15
80SP	2,4	60	12	20
81SP	2,4	60	12	20

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
82SP	2,4	60	12	20
83SP	2,4	60	12	20
84SP	2,4	60	12	20
85SP	2,4	60	12	20
86SP	2,4	60	12	20
87SP	2,4	60	12	20
88SP	2,4	60	12	20
89SP	2,4	60	12	20
8SP	1,8	90	16	10
90SP	2,4	60	12	20
91SP	2,4	60	12	20
92SP	2,4	60	12	20
93SP	2,4	60	8	20
94SP	2,4	60	12	20
95SP	2,4	60	12	20
96SP	2,4	60	12	20
97SP	2,4	60	12	20
98SP	2,4	60	12	20
99SP	2,4	60	25	20
9SP	1,8	90	16	10
139SP	2,4	60	12	20
140SP	2,4	60	12	20

5.2.7. Strefa produkcji rolniczej

Strefa produkcji rolniczej została wyznaczona przede wszystkim na terenach istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjnej związanej z rolnictwem, inwentarskiej, na obszarach objętych planami miejscowymi. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, odpowiadają istniejącemu zagospodarowaniu terenów gminy o przedmiotowej funkcji.

profil podstawowy:
teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:
teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
10SR	0,4	20	12	70
11SR	0,4	20	12	70
12SR	0,4	20	12	70
13SR	0,4	20	12	70
14SR	0,4	20	12	70
15SR	0,4	20	12	70
16SR	0,4	20	12	70
17SR	0,4	20	12	70
18SR	0,4	20	12	70
19SR	0,4	20	12	70
1SR	0,2	10	10	70
21SR	0,9	30	12	40
22SR	0,9	30	12	40
23SR	0,9	30	12	40
24SR	0,9	30	12	40

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
26SR	0,9	30	12	40
27SR	0,9	30	12	40
28SR	0,9	30	12	40
2SR	0,2	10	10	70
37SR	0,9	30	12	30
3SR	0,2	10	10	70
48SR	0,9	30	25	30
49SR	0,9	30	12	30
50SR	0,9	30	25	30
51SR	0,9	30	12	30
52SR	0,9	30	12	30
53SR	0,9	30	12	30
54SR	0,9	30	12	30
56SR	0,9	30	12	30
57SR	0,9	30	25	30
58SR	0,9	30	25	30
59SR	0,9	30	25	30
60SR	0,9	30	25	30
62SR	0,9	30	25	30
63SR	0,9	30	25	30
64SR	0,9	30	25	30
65SR	0,9	30	25	30
67SR	0,9	30	25	30
68SR	0,9	30	25	30
69SR	0,9	30	25	30
70SR	0,9	30	12	30
71SR	0,9	30	25	30
72SR	0,9	30	25	30
73SR	0,9	30	12	30
74SR	0,9	30	12	30
75SR	0,9	30	12	30
76SR	0,9	30	12	30
77SR	0,9	30	12	30
78SR	0,9	30	25	30
79SR	0,9	30	25	30
80SR	0,9	30	25	30
81SR	0,9	30	25	30
83SR	0,9	30	12	30
84SR	0,9	30	25	30
85SR	0,9	30	12	30
90SR	0,9	30	12	30
91SR	0,9	30	25	30
92SR	0,9	30	12	30
93SR	0,9	30	12	30
98SR	0,9	30	12	30
102SR	0,9	30	25	30
103SR	0,9	30	25	30

profil dodatkowy:

teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
4SR	0,2	25	25	30
5SR	0,2	25	25	45
6SR	0,2	25	25	45
7SR	0,2	25	25	30
8SR	0,2	25	25	30
9SR	0,2	25	25	30

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
20SR	0,9	30	25	40
25SR	0,9	30	25	40
29SR	0,9	30	12	40
30SR	0,9	30	12	40
31SR	0,9	30	12	40
32SR	0,9	30	25	30
33SR	0,9	30	25	30
34SR	0,9	30	25	30
35SR	0,9	30	25	30
36SR	0,9	30	25	30
38SR	0,9	30	25	30
39SR	0,9	30	25	30
40SR	0,9	30	12	30
41SR	0,9	30	12	30
42SR	0,9	30	25	30
43SR	0,9	30	25	30
44SR	0,9	30	25	30
45SR	0,9	30	25	30
47SR	0,9	30	25	30
55SR	0,9	30	12	30
61SR	0,9	30	25	30
82SR	0,9	30	25	30
86SR	0,9	30	25	30
87SR	0,9	30	25	30
88SR	0,9	30	25	20
94SR	0,9	30	25	30
95SR	0,9	30	25	30
97SR	0,9	30	25	30
99SR	0,9	30	25	30
100SR	0,9	30	25	30
101SR	0,9	30	25	30
104SR	0,9	30	12	30

profil dodatkowy:
nie ustala się

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
66SR	0,9	30	25	30
89SR	0,9	30	12	30

5.2.8. Strefa infrastrukturalna

Strefa infrastrukturalna została wskazana na obszarach istniejących terenów infrastruktury technicznej.

profil podstawowy:
teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

profil dodatkowy:
teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SI-11SI	0,4	20	9,5	30
12SI	0,4	20	60	40

5.2.9. Strefa zieleni i rekreacji

Strefa zieleni i rekreacji została wyznaczona na terenach zgodnie z planami miejscowymi.

profil podstawowy:
teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:
teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SN	0,3	20	4	80
2SN	0,3	20	5	75
3SN	0,5	40	9	40
4SN	0,3	20	4	80
5SN	0,3	20	5	75
6SN	0,1	2	4	80

5.2.10. Strefa cmentarzy

Na obszarze gminy strefę cmentarzy wyznaczono na wszystkich czynnych nekropoliach znajdujących się w gminie Siedlce (Pruszyn, Wołyńce, Nowe Opole).

profil podstawowy:
teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:
teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SC-4SC	0,1	20	8	30

5.2.11. Strefa górnictwa

Strefa górnictwa została wyznaczona na obszarze wsi Nowe Opole i Chodów. Na tych terenach trwa obecnie eksploatacji.

profil podstawowy:

teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:
teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SG-4SG	0,5	30	12	30

5.2.12. Strefa otwarta

Strefa otwarta została wyznaczona poza obszarami zabudowy, zarówno na terenach o wysokich w skali gminy wartościach przyrodniczych (tereny lasów, doliny rzeczne) jak i terenach głównie użytkowanych rolniczo, terenach wód, a także wykorzystywanych komunikacyjnie, o stosunkowo marginalnym poziomie natężenia ruchu. Strefę ustalono na rezerwatach przyrody i obszarach Natura 2000

profil podstawowy:
teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:
nie ustala się

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
100SO	-	-	-	90
101SO	-	-	-	90
106SO	-	-	-	90
10SO	-	-	-	90
113SO	-	-	-	90
114SO	-	-	-	90
115SO	-	-	-	90
119SO	-	-	-	90
11SO	-	-	-	90
120SO	-	-	-	90
121SO	-	-	-	90
122SO	-	-	-	90
127SO	-	-	-	90
128SO	-	-	-	90
12SO	-	-	-	90
13SO	-	-	-	90
142SO	-	-	-	90
143SO	-	-	-	90
144SO	-	-	-	90
147SO	-	-	-	90
149SO	-	-	-	90
14SO	-	-	-	90
150SO	-	-	-	90
153SO	-	-	-	90
155SO	-	-	-	90

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
156SO	-	-	-	90
157SO	-	-	-	90
15SO	-	-	-	90
16SO	-	-	-	90
17SO	-	-	-	90
18SO	-	-	-	90
19SO	-	-	-	90
1SO	-	-	-	90
20SO	-	-	-	90
22SO	-	-	-	90
23SO	-	-	-	90
24SO	-	-	-	90
25SO	-	-	-	90
2SO	-	-	-	90
33SO	-	-	-	90
34SO	-	-	-	90
35SO	-	-	-	90
37SO	-	-	-	90
38SO	-	-	-	90
39SO	-	-	-	90
3SO	-	-	-	90
40SO	-	-	-	90
42SO	-	-	-	90
45SO	-	-	-	90
48SO	-	-	-	90
49SO	-	-	-	90
53SO	-	-	-	90
54SO	-	-	-	90
55SO	-	-	-	90
56SO	-	-	-	90
58SO	-	-	-	90
60SO	-	-	-	90
61SO	-	-	-	90
62SO	-	-	-	90
64SO	-	-	-	90
66SO	-	-	-	90
67SO	-	-	-	90
68SO	-	-	-	90
69SO	-	-	-	90
6SO	-	-	-	90
71SO	-	-	-	90
72SO	-	-	-	90
77SO	-	-	-	90
78SO	-	-	-	90
79SO	-	-	-	90
7SO	-	-	-	90
80SO	-	-	-	90
88SO	-	-	-	90
89SO	-	-	-	90
8SO	-	-	-	90
90SO	-	-	-	100
91SO	-	-	-	90
92SO	-	-	-	90
93SO	-	-	-	90
94SO	-	-	-	90
95SO	-	-	-	90
96SO	-	-	-	90
97SO	-	-	-	90
98SO	-	-	-	90
99SO	-	-	-	90
9SO	-	-	-	90
5SO	-	-	-	90
21SO	-	-	-	90

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
57SO	-	-	-	90
65SO	-	-	-	90
70SO	-	-	-	90
74SO	-	-	-	90
81SO	-	-	-	90
107SO	-	-	-	90
108SO	-	-	-	90
110SO	-	-	-	90
111SO	-	-	-	90
112SO	-	-	-	90
124SO	-	-	-	90
125SO	-	-	-	90
146SO	-	-	-	90
158SO	-	-	-	90
159SO	-	-	-	90
160SO	-	-	-	90
161SO	-	-	-	90
162SO	-	-	-	90
163SO	-	-	-	90
167SO	-	-	-	90
168SO	-	-	-	90
169SO	-	-	-	90
171SO	-	-	-	90
172SO	-	-	-	90
173SO	-	-	-	90
174SO	-	-	-	90
175SO	-	-	-	90
176SO	-	-	-	90
177SO	-	-	-	90
178SO	-	-	-	90
179SO	-	-	-	90
180SO	-	-	-	90
181SO	-	-	-	90
182SO	-	-	-	90
183SO	-	-	-	90
184SO	-	-	-	90
185SO	-	-	-	90
186SO	-	-	-	90
187SO	-	-	-	90
188SO	-	-	-	90
189SO	-	-	-	90
190SO	-	-	-	90
191SO	-	-	-	90
192SO	-	-	-	90
193SO	-	-	-	90
194SO	-	-	-	90
195SO	-	-	-	90
196SO	-	-	-	90
197SO	-	-	-	90
198SO	-	-	-	90
199SO	-	-	-	90
200SO	-	-	-	90
201SO	-	-	-	90
202SO	-	-	-	90

profil podstawowy:
teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:
teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
102SO	0,3	15	5	85
103SO	0,3	15	5	85
104SO	0,3	15	5	85
105SO	0,3	15	5	85
109SO	0,3	15	5	85
118SO	0,3	15	5	85
129SO	0,3	15	5	85
133SO	0,3	15	5	85
134SO	0,3	15	5	85
135SO	0,3	15	5	85
136SO	0,3	15	5	85
137SO	0,3	15	5	85
138SO	0,3	15	5	85
139SO	0,3	15	5	85
140SO	0,3	15	5	85
141SO	0,3	15	5	85
151SO	0,3	40	5	60
26SO	0,3	40	5	60
27SO	0,3	40	5	60
28SO	0,3	40	5	60
29SO	0,3	15	5	85
31SO	0,3	40	5	60
32SO	0,3	40	5	60
36SO	0,3	15	5	85
41SO	0,3	15	5	85
43SO	0,3	15	5	85
44SO	0,3	15	5	85
4SO	0,3	15	5	85
50SO	0,3	15	5	85
51SO	0,3	15	5	85
52SO	0,3	15	5	85
73SO	0,3	15	5	85
75SO	0,3	15	5	85
76SO	0,3	15	5	85
82SO	0,3	15	5	85
83SO	0,3	15	5	85
84SO	0,3	15	5	85
85SO	0,3	15	5	85
86SO	0,3	15	5	85
87SO	0,3	15	5	85
164SO	0,3	15	5	85
165SO	0,3	15	5	85
166SO	0,3	15	5	85
170SO	0,3	15	5	85

5.2.13. Strefa komunikacyjna

Strefa komunikacyjna została wyznaczona na terenie dróg klasy głównej oraz zbiorczej.

profil podstawowy:
teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:
teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SK-3SK, 5SK, 7SK-18SK, 20SK-23SK, 25SK-43SK, 45SK, 47SK-50SK	0,2	-	15	2

profil dodatkowy:
teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
4SK, 6SK, 19SK, 24SK, 44SK, 46SK	-	-	-	-

W strefach oznaczonych symbolami: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN, SC, SO i SK, teren infrastruktury technicznej w profilu podstawowym dotyczy terenów komunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m^2.

5.2.14. Obszary uzupełnienia zabudowy

Gmina Siedlce jest w całości pokryta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Nie ma więc możliwości wydawania decyzji wz., stąd odstąpiono od wskazywania obszarów uzupełnienia zabudowy.

6. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH PLANISTYCZNYCH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13CUST. 2 PKT 2-3[3]USTAWY

6.1. Podstawy prawne

Zgodnie z § 3 ust. 11 pkt 1, 2 rozporządzenia POG, do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych uwzględnia się:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym powierzchnię luk w istniejącej zabudowie, jak również
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Mając na uwadze brzmienie art. 13d ust. 1 upzp, który stanowi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 2–3 upzp tj.:

[3] W POG Siedlce nie wyznaczono strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary:

- dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszary uzupełnienia zabudowy oraz
- obszary z istniejącą zabudową.

Dokonano obliczeń chłonności terenów niezabudowanych dla stref SW, SJ i SZ z pominięciem obszarów uzupełnienia zabudowy.

W gminie Siedlce obszary z istniejącą zabudową wynikają z obowiązujących planów miejscowych, stąd chłonność terenu obliczono wyłącznie w oparciu o analizy planów.

6.2. Założenia i metoda

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z:

- mapy ewidencji gruntów i budynków (geometria działek, geometria konturów klasoużytków gruntowych, kontury budynków, liczba kondygnacji),
- obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zasięgi terenów, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej).

W związku z pokryciem w 100% planami miejscowymi obszaru gminy Siedlce obliczono luki w zabudowie, przez które należy rozumieć, w tym konkretnie przypadku, wolne od zabudowy tereny, które mogą być wykorzystane na cele mieszkaniowe. Wobec tego z wyznaczonych stref SW, SZ i SJ wyłączono te działki, na których znajdują się budynki. W dalszej kolejności wyeliminowano drogi oraz wody (w oparciu o dane z użytkowania terenu).

Obliczeń dokonano dla każdej z miejscowości.

Udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru oszacowano w oparciu o inwentaryzację urbanistyczną i wywiad środowiskowy. Ustalono tym samym jakie jest realne „wysycenie" terenów mieszkalnych funkcją usługową. Inwentaryzacja wykazała, że wynikające z definicji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 30% usług w budynku mieszkalnym nie jest wykorzystywane.

Średnią liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych ustalono w oparciu o dane z mapy zasadniczej, TBD10k oraz inwentaryzacji urbanistycznej.

Przyjmuje się, że przedstawione założenia pozwolą na oszacowanie docelowej chłonności terenów niezabudowanych, dla których Plan Ogólny Gminy Siedlce ustala funkcję mieszkaniową.

6.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Gmina Siedlce, z racji swojego charakteru – gminy obwarzankowej rozwija funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w oparciu o potencjał demograficzny miasta. Opracowane plany zagospodarowania przestrzennego, w szczególności we wsiach znajdujących się w bliskim sąsiedztwie Siedlec posiadają duże rezerwy terenu na ten właśnie cel (Stok Lacki, Żelków-Kolonia, Nowe Opole, Stare Opole, Nowe Iganie, Stare Iganie, Strzała, Żabokliki, Grabianów itp.). W ślad za rozwojem funkcji nierolniczych bliżej miasta, zaczęła wzrastać ilość terenów mieszkaniowych w miejscowościach

peryferyjnie położonych względem Siedlec (Wólka Leśna). Rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego w gminie ma charakter podażowy.

Tabela 2. Obliczenie luk w zabudowie w strefie SJ

Miejscowość	Powierzchnia strefy SJ [m²]	Powierzchnia dróg w strefie SJ [m²]	Powierzchnia wód w strefie SJ [m²]	Powierzchnia zabudowana w strefie SJ [m²]	Powierzchnia luk w zabudowie w strefie SJ [m²]	Powierzchnia luk w zabudowie w strefie SJ [ha]
Białki	1175241,8	1694,1	1137,1	478031,5	694379,2	69,4
Biel	82676,1	154,7	0,0	48681,4	33840,0	3,4
Błogoszcz	531184,9	997,5	0,0	246119,4	284067,9	28,4
Chodów	1566926,8	12479,5	4443,7	794852,6	755151,0	75,5
Golice	754013,8	8140,9	27,2	459791,2	286054,6	28,6
Golice-Kolonia	451342,8	1367,1	165,3	159080,7	290729,7	29,1
Grabianów	975099,3	11741,6	0,0	598996,5	364361,1	36,4
Grubale	471749,9	430,4	1511,7	230362,1	239445,7	23,9
Jagodnia	381859,3	562,5	1576,0	128760,2	250960,6	25,1
Joachimów	194232,8	1315,5	0,0	94539,9	98377,5	9,8
Nowe Iganie	1765201,7	41397,3	0,0	851111,6	872692,8	87,3
Nowe Opole	1330090,1	17393,4	146,4	647607,4	664942,9	66,5
Opole-Świerczyna	87133,3	0,0	0,0	65676,0	21457,4	2,1
Osiny	152553,8	888,3	0,0	89555,5	62109,9	6,2
Ostrówek	26100,5	36,3	0,0	14941,9	11122,3	1,1
Pruszyn	627088,4	3017,2	0,0	374171,4	249899,8	25,0
Pruszyn-Pieńki	520117,2	950,8	394,8	250101,1	268670,5	26,9
Pruszynek	388479,3	3676,3	0,0	223797,7	161005,3	16,1
Purzec	616844,9	2603,8	274,7	314758,0	299208,3	29,2
Pustki	256927,8	427,9	0,0	82492,2	174007,7	17,4
Rakowiec	357273,1	2144,2	0,0	214338,9	140790,0	14,1
Stare Iganie	469127,0	2734,8	426,7	217930,8	248034,7	24,8
Stare Opole	736730,9	8460,8	952,6	411679,0	315638,5	31,6
Stok Lacki	1751373,3	2842,1	2255,9	740979,5	1005295,7	100,5
Stok Lacki-Folwark	1908972,5	1096,4	3239,5	829774,6	1074862,0	107,5
Strzała	1712809,6	3884,7	457,7	696183,4	1012283,7	101,2
Topórek	344931,0	1626,3	2470,6	194269,7	146564,4	14,7
Ujrzanów	949508,9	4170,7	1482,1	594510,3	349345,7	34,9
Wołyńce	347745,0	398,8	0,0	212306,4	135039,9	13,5
Wołyńce-Kolonia	534839,1	6818,0	0,0	186929,6	341091,5	34,1
Żabokliki	626616,4	3005,4	132,7	349214,2	274264,1	27,4
Żabokliki-Kolonia	368520,0	2763,6	0,0	149081,2	216675,3	21,7
Żelków-Kolonia	2160679,1	23404,4	88,9	1021387,9	1115797,9	111,6
Żytnia	115853,5	986,7	205,1	76066,3	38595,4	3,9
Wólka Leśna	491771,2	2575,8	71,2	222710,4	266413,9	26,6
RAZEM	25231615,1	176187,7	21459,9	12270790,5	12763177,0	1275,5

Na podstawie przeprowadzonych analiz dla zwartych obszarów wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), we wsiach, w których one występują, do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych dla całego obszaru gminy ustalono następujące wartości:

- Szacunkowy procentowy udział luk w zabudowie w strefie SJ w powierzchni analizowanego obszaru – 60,6%;
- Szacunkowy udział powierzchni budynków na działkach budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,10;
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,3.

6.4. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Zabudowa zagrodowa, pomimo nadal rolniczego charakteru gminy jest systematycznie wypierana przez mieszkalnictwo jednorodzinne, gdyż działki o takim charakterze łatwo znajdują nabywców. Strefa z zabudową zagrodową obejmuje zwarte układy wsi np. Błogoszcz, Chodów, Strzała, Stok Lacki-Folwark.

Na podstawie przeprowadzonych analiz dla zwartych obszarów wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), we wsiach, w których one występują, do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych dla całego obszaru gminy ustalono następujące wartości:

- Szacunkowy procentowy udział luk w zabudowie w strefie SZ w powierzchni analizowanego obszaru – 89,4%;
- Szacunkowy udział powierzchni budynków na działkach budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,10;
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,2.

Tabela 3.Obliczenie luk w zabudowie w strefie SZ

Miejscowość	Powierzchnia strefy SZ [m²]	Powierzchnia dróg w strefie SZ [m²]	Powierzchnia wód w strefie SZ [m²]	Powierzchnia zabudowana w strefie SZ [m²]	Powierzchnia luk w zabudowie w strefie SZ [m²]	Powierzchnia luk w zabudowie w strefie SZ [ha]
Białki	1502844,9	13765,3	14202,6	22354,2	1452522,9	145,3
Biel	749432,2	7656,2	7182,1	36449,4	698144,4	69,8
Błogoszcz	1921743,0	24499,5	0,0	57350,5	1839893,0	184,0
Chodów	4217184,3	42060,7	27792,0	423812,5	3723519,1	372,4
Golice	2553876,8	68686,7	1990,3	39459,4	2443740,5	244,4
Golice-Kolonia	1421758,5	8242,9	1487,5	289573,0	1122455,2	112,2
Grabianów	1854309,7	48370,3	0,0	18897,9	1787041,5	178,7
Grubale	1503515,3	2063,6	8385,2	211242,4	1281824,1	128,2
Jagodnia	799129,5	5129,4	6397,5	77581,3	710021,3	71,0
Joachimów	1280808,9	32131,1	0,0	22757,5	1225920,3	122,6

Nowe Iganie	66712,9	1769,2	0,0	9651,7	55292,1	5,5
Nowe Opole	50789,4	324,0	0,0	0,0	50465,4	5,0
Opole-Świerczyna	22484,1	0,0	0,0	3722,4	18761,7	1,9
Osiny	1254418,6	9706,6	3310,7	40325,6	1201075,7	120,1
Ostrówek	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pruszyn	1945429,7	25894,0	0,0	171464,2	1748071,5	174,8
Pruszyn-Pieńki	2914381,7	7462,5	2465,2	588760,7	2315693,2	231,6
Pruszynek	2755665,2	75184,2	0,0	8803,5	2671677,5	267,2
Purzec	1245164,9	8958,5	3502,0	119049,6	1113654,8	111,4
Pustki	838471,5	6737,4	0,0	167,7	831566,4	83,2
Rakowiec	297779,5	1889,4	0,0	16140,4	279749,6	28,0
Stare Iganie	16295,1	0,0	0,0	2058,3	14236,7	1,4
Stare Opole	63985,3	1074,0	0,0	2173,0	60738,3	6,1
Stok Lacki	3086368,7	31031,5	1525,7	632564,9	2421246,7	242,1
Stok Lacki-Folwark	4441153,6	99524,0	33468,1	336047,1	3972114,4	397,2
Strzała	3231708,2	40133,9	14342,3	185523,7	2991708,3	299,2
Topórek	1162036,8	3544,7	6235,1	205642,8	946614,2	94,7
Ujrzanów	2053300,6	18370,2	13752,4	65813,6	1955364,3	195,5
Wołyńce	836456,0	1559,7	0,0	3177,1	831719,3	83,2
Wołyńce-Kolonia	1206757,5	4586,4	0,0	178557,4	1023613,8	102,4
Żabokliki	1028963,8	5702,8	380,1	1662,6	1021218,3	102,1
Żabokliki-Kolonia	1414812,2	11665,2	960,4	277929,4	1124257,2	112,4
Żelków-Kolonia	2730515,0	9199,9	341,8	457724,3	2263249,0	226,3
Żytnia	754189,8	11278,7	8592,3	156310,1	578008,6	57,8
Wólka Leśna	2443706,0	23766,4	7383,2	201351,9	2211204,6	221,1
RAZEM	53666149,3	651968,8	163696,7	4864100,0	47986383,8	4798,6

6.5. Strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną (SW)

Zabudowa wielorodzinna występuje jedynie w dwóch wsiach Ostrówku i Nowych Iganiach. W gminie Siedlce brak jest tradycji takiej zabudowy, dotyczy to zarówno budynków związanych z byłymi PGR-ami, jak i presją na budowę apartamentowców. Sytuacja jednak zmienia w związku z dynamicznymi zmianami wywołanymi oddaniem do użytku autostrady.

Na podstawie przeprowadzonych analiz dla zwartych obszarów wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną (SW), we wsiach, w których one występują, do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych dla całego obszaru gminy ustalono następujące wartości:

- Szacunkowy procentowy udział luk w zabudowie w strefie SZ w powierzchni analizowanego obszaru – 89,4%;
- Szacunkowy udział powierzchni budynków na działkach budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,6;
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 3,0.

Tabela 4.Obliczenie luk w zabudowie w strefie SW

Miejscowość	Powierzchnia strefy SW [m²]	Powierzchnia dróg w strefie SW [m²]	Powierzchnia wód w strefie SW [m²]	Powierzchnia zabudowana w strefie SW [m²]	Powierzchnia luk w zabudowie w strefie SW [m²]	Powierzchnia luk w zabudowie w strefie SW [ha]
Nowe Iganie	11111,1	0,0	0,0	0,0	11111,1	1,1
Ostrówek	21844,3	355,5	0,0	21488,5	355,7	0,0
RAZEM	32955,4	355,5	0,0	21488,5	11466,8	1,1

6.6. Chłonność terenów mieszkaniowych, w strefach dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Przy założeniu, że średnia powierzchnia działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi w gminie Siedlce 1000 m², to oznacza, że we wszystkich strefach SJ, wyznaczonych na podstawie planów miejscowych można wydzielić 12755nowe działki, na których mogłyby powstać aż 12755 domów mieszkalnych i zamieszkać w nich średnio 3,24 osób (zgodnie z danymi GUS tyle osób przypada na jedno mieszkanie w gminie Siedlce – stan na 31.12.2024 r.), co daje łączną wartość 41326,2 osób.

Przy założeniu, że średnia powierzchnia działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej wynosi w gminie Siedlce 5000 m², to oznacza, że we wszystkich strefach SZ, wyznaczonych na podstawie planów miejscowych można wydzielić 2399 nowych zagród, na których mogłyby powstać 2399 nowych domów mieszkalnych i zamieszkać w nich średnio 3,24 osób (zgodnie z danymi GUS tyle osób przypada na jedno mieszkanie w gminie Siedlce – stan na 31.12.2024 r.), co daje łączną wartość 7772,76 osób.

Przy założeniu, że średnia powierzchnia działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy wielorodzinnej wynosi w gminie Siedlce 1 ha, to oznacza, że we wszystkich strefach SW, wyznaczonych na podstawie planów miejscowych można wydzielić 1 nową działkę, na której mogłyby powstać 3 nowe domy mieszkalne z 15mieszkaniami każdy i zamieszkać by w nich mogło średnio 3,24 osób (zgodnie z danymi GUS tyle osób przypada na jedno mieszkanie w gminie Siedlce – stan na 31.12.2024 r.), co daje łączną wartość 145,8osób.

Tak więc chłonność położonych na terenie gminy Siedlce obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wynosi 49244,76osoby.

6.7. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Siedlce w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 4313,18 osoby**. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (strefy POG umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej), suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach, w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych powinna być w przedziale:

$$\mathbf{ZAP_{min} = 3019{,}23 osób} \text{ a } \mathbf{ZAP_{max} = 5607{,}13 osób}$$

Ponadto zgodnie z art. 13d ust. 3 upzp, w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa od 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Z uwagi na fakt, że obliczona chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową** (4313,18 osób), gdyż wynosi ona 49244,76 osób, **Plan Ogólny Gminy Siedlce nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na pozostałych obszarach gminy**, poza obszarami wskazanymi w planach miejscowych.