

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Gminy Siedlce
z dnia r.



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIEDLCE

KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA

Siedlce, 2024 r.

SPORZĄDZIŁ:

Wójt Gminy Siedlce
ul. Asłanowicza 10
08-110 Siedlce

OPRACOWAŁ:

Ośrodek Naukowo-Konsultacyjny
Piotr Fogel
ul. Dolna 33a, 05-540 Krupia Wólka
na podstawie Umowy Nr OZF.272.115.2021 z dnia 9 grudnia 2021 r.

Zespół autorski w składzie:

dr Piotr Fogel – główny projektant,
mgr Anna Szpura
mgr Magdalena Łaska

Zmiany w dokumencie zostały wyróżnione czerwoną czcionką. Dotyczy to zarówno fragmentów dopisanych – nowych, jak i zamienionych.

SPIS TREŚCI

1. Synteza uwarunkowań.....	4
2. Kierunki i polityka przestrzenna	5
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	19
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	20
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	25
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym.....	31
7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.....	32
8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	32
9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	33
10. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	33
11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	34
12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.....	34
13. Tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	34
14. Obszary zdegradowane	34
15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	34
16. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię elektryczną z OZE o mocy przekraczającej 500 kw, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu	36
17. Synteza ustaleń studium	36

1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

Istniejące uwarunkowania zarówno zewnętrzne jak i wewnętrzne determinują rozwój i zagospodarowanie przestrzenne gminy Siedlce. Uwarunkowania zawarte w pierwszej części dokumentu pozwalają określić najbardziej pożądany i realny kierunek przemian przestrzennych, gospodarczych i społecznych, jak również zachodzących między nimi interakcji. Wynikiem tego są przedstawione w dalszej części kierunki rozwoju gminy.

Uwarunkowania poddano ocenie, dzieląc je na sprzyjające i zagrażające rozwojowi przestrzennemu gminy, odgrywające wiodącą rolę w kształtowaniu jego polityki przestrzennej.

1.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

Uwarunkowania zewnętrzne rzutujące na zagospodarowanie:

- Położenie w przy budowanej autostradzie A2, drogach krajowych nr 2 (docelowo 92) i 63 oraz trzech drogach wojewódzkich.
- Przez teren gminy przebiegają dwie ważne linie kolejowe nr 2 Warszawa Zachodnia – Terespol i 31 Siedlce – Siemianówka.
- Bezpośrednie sąsiedztwo miasta na prawach powiatu – Siedlec.

Uwarunkowania wewnętrzne wpływające na zagospodarowanie:

- Gmina znajduje się w strefie suburbanizacji Siedlec, wsie przeobrażają się w miejscowości podmiejskie, ściśle związane funkcjonalnie z miastem. Gmina pełni rolę „sypialni Siedlec”, czego skutkiem jest systematyczny wzrost liczby mieszkańców.
- Na terenie gminy plany miejscowe pokrywające łącznie 100% jej powierzchni.
- Rolnictwo nadal odgrywa istotną rolę w gospodarce gminy, w szczególności na terenach położonych dalej od miasta.
- Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć wodno-kanalizacyjną.
- Na terenie gminy występują m.in.: formy ochrony przyrody, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, złoża surowców mineralnych, linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, gazociągi przesyłowe, grunty wysokich klas bonitacyjnych, ciekły, stąd liczne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

1.2. OCENA UWARUNKOWAŃ

Głównymi uwarunkowaniami sprzyjającymi rozwojowi przestrzennemu gminy są:

- Atrakcyjne, perspektywiczne położenie we wschodniej części Mazowsza.
- Dogodne położenie komunikacyjne w sieci transportowej województwa mazowieckiego.
- Sprzyjające trendy demograficzne w stosunku do tendencji w skali kraju.
- Wysoki stopień wyposażenia w podstawową infrastrukturę techniczną oraz społeczną.
- Rezerwy terenów do zainwestowania.
- Wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe.

Głównymi zagrożeniami dla rozwoju przestrzennego gminy mogą być:

- Silna presja inwestycyjna na tereny otwarte.
- Rozproszenie zabudowy, powodujące wzrost kosztów budowy i utrzymania infrastruktury technicznej i drogowej.

2. KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA

2.1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a w szczególności jej polityka przestrzenna muszą uwzględniać zasadę zrównoważonego rozwoju, wedle której: zachowanie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych i równowagi przyrodniczej, zintegrowane z procesami rozwoju społeczno-gospodarczego, dają równoważne szanse dostępu do środowiska obecnym, jak i przyszłym pokoleniom.

Mając na względzie powyższą zasadę, na podstawie analizy uwarunkowań rozwoju określonych w I części studium, wskazuje się następujące cele polityki przestrzennej gminy Siedlce:

- Rozwój gminy Siedlce jako ośrodka mieszkaniowego o wysokim poziomie warunków życia.
- Uporządkowanie funkcjonalno-przestrzenne i estetyczne zabudowy.
- Kreowanie wizerunku gminy jako wzoru ładu przestrzennego.
- Kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy w sposób, który minimalizuje powstawanie konfliktów przestrzennych.
- Rozwój terenów dla nowoczesnych technologii, centrów logistycznych i inwestycyjnych w miejscach wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę energetyczną.
- Utrzymanie oraz dążenie do wytworzenia, w zainwestowanych częściach gminy, zwartej struktury przestrzennej terenów zabudowanych.
- Ochrona wysoko cenionych walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy – obszarów chronionego krajobrazu (Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu) oraz Obszarów Natura 2000 (Ostoja Nadliwiecka, Gołobórz, Dolina Liwca) poprzez respektowanie ograniczeń, dopuszczeń, zakazów i nakazów, wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
- Utrzymanie systemu otwartych terenów rolniczych – rezerwy rozwojowej. Ustala się jego ochronę przed zmianą przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej oraz produkcyjnej.
- Ochrona krajobrazu kulturowego poprzez formułowanie w planach miejscowych ustaleń zapobiegających obniżeniu walorów obiektów zabytkowych.
- Ekspozowanie i ochrona wartości kulturowych gminy.
- Zapewnienie przesyłu energii elektrycznej i gazu – poprzez uniemożliwienie zabudowywania korytarzy infrastrukturalnych.
- Ochrona ujęć wody pitnej, poprzez niedopuszczenie do lokalizacji w ich pobliżu funkcji, które mogłyby zagrozić ujmowaniu i dostarczaniu wody pitnej do odbiorców.
- Rozbudowa sieci ścieżek rowerowych szczególnie wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu.
- Przebudowa oraz budowa infrastruktury technicznej na istniejących terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę.
- Podnoszenie jakości życia mieszkańców poprzez odpowiednie kształtowanie funkcji terenu, które ograniczy korzystanie z samochodu w celu zaspokojenia ich podstawowych potrzeb oraz właściwe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.
- Ograniczanie powstawania nowej zabudowy mieszkaniowej, w pobliżu terenów produkcyjnych wpływających na środowisko i jakość życia.
- Utrzymanie funkcji terenu dla istniejących zakładów produkcyjnych, usługowych, magazynowych i składowych oraz zapewnienie możliwości ich rozbudowy.

Powyższe cele są podstawą do formułowania zasad i wyznaczenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2.2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce jest kontynuacją polityki przestrzennej przyjętej w dokumencie uchwalonym w ~~2019~~ 2022 r. Pozostaje w zgodzie z przyjętymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do obecnych potrzeb rozwoju gminy i wymogów prawa.

Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego zostały sformułowane w oparciu o analizę istniejących uwarunkowań, w tym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz przyjętych celów polityki przestrzennej. Za priorytetowy kierunek rozwoju przestrzennego gminy Siedlce uznaje się:

- w skali lokalnej - funkcje mieszkaniową, usługową, w tym oświatową, kulturalną, opiekę zdrowotną i społeczną,
- w skali ponadlokalnej - funkcje produkcyjną, składową i usługową na terenach inwestycyjnych, w szczególności w pobliżu planowanego węzła autostradowego „Swoboda”.

Siedlce są tzw. „gminą obwarzankową”, nie posiadają miejscowości centralnej. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo ośrodka miejskiego i realizowaniu przez nie znacznej części usług, na terenie gminy nie wykształciła się i nie wykształca wieś wiodąca. Wsie w Gminie rozwijają się nierównomiernie, w tych położonych bliżej miasta i dobrze z nim skomunikowane (Żelków-Kolonia, Nowe Iganie, Stare Iganie, Stare Opole, Nowe Opole, Strzała, Chodów, Żabokliki, Stok Lacki, Stok Lacki Folwark, Ujrzanów, Białki, Grabianów) funkcja rolnicza wypierana jest przez mieszkalnictwo, usługi, produkcję, logistykę. W pozostałych miejscowościach proporcje pomiędzy funkcjami rolniczymi i nierolniczymi są na korzyść rolnictwa. Wszystkie ww. wsie oraz dodatkowo Pruszyń uznać należy za miejscowości o równorzędnym charakterze wspomagającym, koncentrującym szeroką gamę usług dla mieszkańców. W pozostałych miejscowościach jako podstawową wskazuje się nadal funkcję rolniczą oraz związaną z nim zabudowę zagrodową, uzupełnianą przez funkcję mieszkaniową niezwiązaną z rolnictwem, rekreacyjno-wypoczynkową oraz w mniejszym stopniu funkcję produkcyjno-usługową.

Funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa zdecydowanie dominuje wśród terenów zainwestowanych. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej występują sporadycznie. Zmiany w samej strukturze funkcjonalnej mają na celu wspomaganie rozwoju zwartego charakteru zabudowy, poprzez dogęszczanie zabudowy tam, gdzie to możliwe oraz wzbogacenie tych terenów w usługi lokalne. Przekształcenia w obrębie terenów mieszkaniowych mają na celu rozwój obszarów podmiejskich oraz stworzenie wysokiej jakości przestrzeni, gdzie harmonijnie współistnieje ze sobą zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa obsługująca te tereny. Funkcja usługowa, pod postacią usług publicznych lub komercyjnych, zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców, występuje niemal w każdym sołectwie. Pod względem dostępu do usług i ich różnorodności wyróżniają się sołectwa: Strzała, Chodów, Stok Lacki, Pruszyń, Ujrzanów, Żelków-Kolonia, Białki, Stare Opole, Nowe Iganie. Kierunkiem zmian w zagospodarowaniu jest dążenie do zapewnienia możliwości rozwoju usług lokalnych w każdym sołectwie, poprawiając tym samym jakość życia mieszkańców. Istniejące tereny produkcyjne oraz ich rezerwy koncentrują się w sołectwach Stare Opole, Żelków-Kolonia, Ujrzanów, Białki, Strzała. Pojedyncze zakłady produkcyjno-usługowe znajdują się w pozostałych miejscowościach. Kierunek ten został utrzymany. Zakres przekształceń i kierunków zmian w strukturze przestrzennej dla obszarów gminy sformułowano

w odniesieniu do wyodrębnionych strukturalnych terenów funkcjonalnych, którym przypisano funkcję wyrażoną poprzez odpowiednie przeznaczenie terenu.

Ważnym problemem gminy jest układ komunikacyjny. O ile na stan dróg krajowych, wojewódzkich czy powiatowych gmina ma niewielki wpływ, to w jej gestii pozostają drogi gminne. Te właśnie stanowią najłabszy element całego układu. Drogi gminne często nie posiadają uregulowanego stanu prawnego oraz odpowiednich dla przyjętych klas technicznych szerokości pasów drogowych. Wiele terenów przeznaczonych w miejscowych planach pod budownictwo, nie posiada urządzonych dróg. Przyjęte w obowiązujących planach miejscowych szerokości dróg rodzą zobowiązania gminy, choćby z tytułu wykupu nieruchomości pod pasem drogowym. Strukturę gminnej komunikacji należy dzięki nowej polityce przestrzennej tak kształtować, aby zracjonalizować układ komunikacyjny, poprzez rewizję w zmienianych planach zagospodarowania przestrzennego klas technicznych dróg. Polityka przestrzenna powinna mieć swoje odbicie w planach realizacji inwestycji infrastrukturalnych, tak by poprzez ustalenie hierarchii obszarów, zachęcać do realizacji zabudowy zwartej, przylegającej do zabudowy istniejącej w pierwszej kolejności. Innym ważnym problemem jest potrzeba ciągłej rozbudowy sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, tak by obejmowała swoją obsługą tereny urbanizujące się.

Obecnie nowa polityka przestrzenna, zauważając rosnący potencjał terenów przyległych do dzielnicy przemysłowej miasta oraz budowanej autostrady, przewiduje wzrost powierzchni terenów ukierunkowanych na produkcję, usługi i logistykę. Jest to jeden z kluczowych postulatów tej polityki, a tereny te są w gminie niezwykle potrzebne. Jednoczesne uruchomienie terenów w planach miejscowych umożliwi stworzenie bogatej oferty terenów inwestycyjnych, a jednocześnie jeszcze bardziej zmieni charakter gminy.

Przyjmuje się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy:

- zachowanie ciągłości polityki przestrzennej,
- utrzymanie oferty terenów mieszkaniowych – wykorzystanie szans związanych z sąsiedztwem miasta,
- zwiększenie oferty terenów produkcyjno-usługowych – wykorzystanie szans związanych z sąsiedztwem miasta i autostradą,
- dalszy rozwój infrastruktury technicznej związanej z sieciami wodociągowymi i kanalizacyjnymi, w sposób odpowiadający zmianom w zagospodarowaniu przestrzennym,
- maksymalne ograniczenie przeznaczania nowych terenów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, uwzględniając np. zmiany wynikające z planowanej komunikacji.

Niniejsze Studium ma stanowić ramy dla realizacji powyższych postulatów, które należy traktować jak dyrektywy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce jest dokumentem kierunkowym, w którym wskazuje się potencjalne tereny inwestycyjne w długim horyzoncie czasowym. Stąd, aby zoptymalizować gospodarowanie przestrzenią zaleca się etapowanie przeznaczenia terenu w planach miejscowych.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce dotyczy wyłącznie dwóch działek ewidencyjnych, na których realizowane będą cele publiczne ważne dla społeczności lokalnej. Nieruchomości te położone są w Ostrówku i w Żelkowie-Kolonii. W Ostrówku realizowane będą usługi z zakresu pomocy społecznej, zdrowia, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji oraz usług biurowych. W Żelkowie-Kolonii zbudowane zostanie boisko przy szkole podstawowej.

2.3. OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW W KONTEKŚCIE UTRZYMANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Zdefiniowane w Studium kierunki zmian w strukturze przestrzennej, określono w formie terenów rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy. Wielofunkcyjność należy w tym przypadku rozumieć jako możliwość wspólnego występowania wielu funkcji na jednym obszarze, wskazanym na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”, wśród których powinna dominować funkcja określona w Studium. Szczegółowe regulacje w zakresie przenikania się funkcji zostaną ustalone w planie miejscowym. Należy również podkreślić, że Studium wyznacza kierunki zagospodarowania, a nie przeznaczenia poszczególnych działek. Ze względu na zróżnicowanie funkcji istniejącej zabudowy, generalną zasadą jest adaptacja istniejących form i funkcji. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego winien umożliwiać utrzymanie wielofunkcyjności obszarów wsi, w granicach dopuszczonych obowiązującymi przepisami.

Na terenach rolnych bez prawa zabudowy wyłącznie adaptuje się istniejące tereny zabudowane. W tym przypadku adaptacja będzie przeniesieniem do planu miejscowego „stanu istniejącego” i dopuszczenie możliwości remontu i rozbudowy w ograniczonym zakresie, do 30% powierzchni budynków.

Ustalone wskaźniki stanowią wytyczne do planów miejscowych, dla terenów funkcjonalnych, na których dopuszczona jest zabudowa z wyjątkiem terenów przeznaczanych w planie pod komunikację i infrastrukturę techniczną. Wskaźniki te dotyczą wyłącznie nowej zabudowy. Dla istniejącej zabudowy, o ile parametry, o których mowa w kolejnych rozdziałach nie zostały przekroczone stosuje się ustalenia jak dla nowej zabudowy. W przypadku przekroczenia ustalonych w studium wskaźników dopuszcza się zwiększenie wysokości o 3 m, intensywności zabudowy o 5% oraz obniżenie powierzchni biologicznie czynnej o 5% względem stanu istniejącego, a w przypadku zagospodarowanych działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o 10% oraz obniżenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% względem stanu istniejącego.

Wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną do 50 m, a z infrastrukturą energetyczną do 75 m. Wszystkie obiekty (wieże, kominy, maszty, słupy itp.) o wysokości 50,00 m npt i większej wymagają zgłoszenia i oznakowania, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

W przypadku ustalenia w planie miejscowym mieszanych funkcji terenu, z czego jedną z nich jest mieszkalnictwo jednorodzinne, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej może być zmniejszony o 10%, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy zwiększony o 20% w stosunku do tych ustalonych dla mieszkalnictwa jednorodzinnego.

Fragmenty zagospodarowanych już terenów UT i MM w obrębie Purzec oraz MM w obrębie Chodów, znajdują się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Liwec. Zasady dokonywania zmian w zagospodarowaniu tych terenów regulują przepisy odrębne.

Pozostawienie rolnego lub leśnego przeznaczenia terenu w planie miejscowym uznaje się jako nienaruszające ustaleń Studium w przypadku nieuzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne lub oczekiwania właściciela terenu.

2.4. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

W ramach struktury przestrzennej gminy Siedlce wydzielono dwie strefy funkcjonalne: otwartą i zainwestowania. Podstawą ich wydzielenia jest stopień ich zagospodarowania oraz planowanego zagospodarowania. Strefy te wzajemnie przeplatają się. W ramach stref

wydzielono tereny pełniące określone funkcje w przestrzeni, nazwane terenami funkcjonalnymi, przypisano im ogólne zasady i wskaźniki zagospodarowania. Dodatkowo, na terenie gminy, na części terenów funkcjonalnych występują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z uwarunkowań przyrodniczych lub istniejącego zagospodarowania określone w przepisach odrębnych. Tereny zostały wydzielone zgodnie z wytyczonym kierunkiem zmian, z uwzględnieniem istniejącego i planowanego zainwestowania w zakresie mieszkalnictwa, usług, produkcji, logistyki, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

Strefy funkcjonalne i tereny funkcjonalne wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna” (załącznik nr 4 do studium).

2.5. STREFY FUNKCJONALNE

W strefie zainwestowania przewiduje się utrzymanie istniejącej i rozwój nowej zabudowy. Tworzą ją obszary koncentracji osadnictwa wraz z terenami niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Optymalne funkcjonowanie i rozwój całej strefy zainwestowania, zapewniają działania koordynujące i integracja polityk: zagospodarowania przestrzennego, rozwoju komunikacji i infrastruktury oraz ochronny środowiska i dziedzictwa kulturowego. Prowadzą one do zapobiegania nadmiernemu rozprzestrzenianiu się osadnictwa i w rezultacie zmniejszaniu kosztów jego funkcjonowania.

W tym zakresie głównymi działaniami powinny być:

- Dążenie do dogęszczania zabudowy lub jej koncentracji.
- Przeciwdziałanie przenoszeniu się osadnictwa na obszary otwarte. Wymagające znacznych nakładów na budowę infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.
- Wspieranie koncentracji usług podstawowych.
- Kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwienie jego obsługi transportem zbiorowym.
- Rozwój infrastruktury technicznej.

W strefie otwartej przewiduje się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów związanego z funkcją rolniczą lub leśną, obszarami wód i nieużytków, w tym cennymi przyrodniczo. Ponadto utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową, z możliwością jej odtworzenia, remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy. Podstawowym założeniem kształtowania strefy otwartej jest dążenie do stworzenia powiązanego funkcjonalnie i strukturalnie układu wewnętrznych i zewnętrznych powiązań przyrodniczych gminy. Celem wszelkich zabiegów powinno być dążenie do odbudowy ciągłości strukturalnej i funkcjonalnej istniejących powiązań ekologicznych, w szczególności w cennej przyrodniczo północnej części gminy, zachowanie ich potencjału biologicznego, ograniczenie działań mogących zmienić warunki siedliskowe.

Zachowaniu istniejących walorów środowiska, powinno służyć kształtowanie właściwych proporcji oraz względnie równomiernego rozmieszczenia na terenie gminy obszarów biologicznie czynnych oraz terenów biologicznie pasywnych tzn. intensywnie wykorzystywanych gospodarczo.

2.6. TERENY FUNKCJONALNE

Tereny te zostały wydzielone uwzględniając istniejący stan zagospodarowania, analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozowane potrzeby rozwojowe gminy, prognozy demograficzne, uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych. Ze względu na specyfikę zagospodarowania terenów zabudowanych, tj. przeplatanie się w obrębie obszarów kilku

funkcji: terenów zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, komunikacji oraz dynamikę zmian przestrzennych wyróżniono w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy tereny o charakterze wielofunkcyjnym.

W trakcie decydowania o przeznaczeniu terenu priorytetowe jest uwzględnienie uwarunkowań, rzutujących na sposób i charakter jego zagospodarowania, o którym mowa w podrozdziale 2.7 Tereny ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów.

Zasięgi wydzieleni terenów funkcjonalnych, ze względu na opracowanie rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” na mapie topograficznej mogą być nieznacznie korygowane, do granic nieruchomości, w trybie opracowywania planów miejscowych i nie wymagają przeprowadzania zmiany studium. Tereny funkcjonalne posiadają symbol jednoznacznie identyfikujący je na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna” (załącznik nr 4 do studium).

Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej (MU)

Tereny te mają charakter wielofunkcyjny. Dominującą funkcją tych terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi, a także istniejące składy i istniejąca drobna produkcja nie kolidujące z funkcją dominującą. W ramach tego wydzielenia możliwe jest wskazywanie w planach miejscowych następujących terenów funkcjonalnych, są to w szczególności:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- usług publicznych,
- pozostałych usług,
- istniejących nieuciążliwych składów i produkcji,
- zieleni publicznej,
- pozostałych terenów zieleni,
- terenów sportu i rekreacji,
- terenów urządzeń infrastruktury technicznej,
- komunikacji publicznej i prywatnej.

Szczegółowe określenie funkcji i linie rozgraniczające pomiędzy nimi zostaną określone na etapie opracowania planu miejscowego. Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów MU do doprecyzowania w planach miejscowych z zastrzeżeniem że:

- maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40%,
- maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%.

Tereny rozwoju zabudowy zagrodowej wraz z mieszkaniowo-usługową jednorodziną (MM)

Tereny te mają charakter wielofunkcyjny. Dominującą funkcją tych terenów jest zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi, a także istniejące składy i istniejąca drobna produkcja nie kolidujące z funkcją dominującą.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest wskazywanie w planach miejscowych następujących terenów funkcjonalnych, są to w szczególności:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- zabudowy zagrodowej,
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- usług publicznych,
- pozostałych usług,
- istniejących nieuciążliwych składów i produkcji,
- zieleni publicznej,
- pozostałych terenów zieleni,
- terenów sportu i rekreacji,
- terenów urządzeń infrastruktury technicznej,
- komunikacji publicznej i prywatnej,
- istniejących terenów rolniczych lub leśnych, gdy nie uzyskają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.

Szczegółowe określenie funkcji i linie rozgraniczające pomiędzy nimi zostaną określone na etapie opracowania planu miejscowego. Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów MM do doprecyzowania w planach miejscowych z zastrzeżeniem że:

- maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40%,
- maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
- maksymalna obsada dla nowych budynków inwentarskich – 40 DJP.

Tereny rozwoju zabudowy wielorodzinnej (MW)

Tereny te mają charakter wielofunkcyjny. Dominującą funkcją tych terenów jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców nie kolidujące z funkcją dominującą.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest wskazywanie w planach miejscowych następujących terenów funkcjonalnych, są to w szczególności:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zabudowy usługowej,
- terenów zieleni,
- terenów sportu i rekreacji,
- terenów urządzeń infrastruktury technicznej - niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów,
- komunikacji publicznej i prywatnej.

Tereny te wyznaczono we wsiach Ostrówek oraz Nowe Iganie. Nie przewiduje się rozwoju tej formy zabudowy na terenie gminy Siedlce, poza obszarem o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W studium wskazuje się jeden nowy obszar, we wsi Nowe Iganie, w miejscu planowanego w polityce przestrzennej z 2019 r. obiektu handlu wielkopowierzchniowego.

Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów MW do doprecyzowania w planach miejscowych z zastrzeżeniem że:

- maksymalna wysokość zabudowy - 16 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40%,
- maksymalna intensywność zabudowy - 2,0,

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%.

Teren projektowanego mieszkalnictwa socjalnego (MZ)

Tereny ten ma charakter monofunkcyjny. Wyznaczony został we wsi Ostrówek, na działce gminnej nr 2/9, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wielorodzinnej. Teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe socjalne. Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów MZ do doprecyzowania w planie miejscowym z zastrzeżeniem że:

- maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40%,
- maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%.

Tereny rozwoju zabudowy usług publicznych (UP)

Tereny te mają charakter wielofunkcyjny – usługowy, dedykowany wyłącznie usługom publicznym, realizowanym przez samorząd lokalny. Tereny te wskazano w zmianie studium w związku z potrzebą i możliwością pozyskania terenów, których zagospodarowanie poprawi jakość życia mieszkańców gminy. Są to dwa niewielkie tereny (działki) w Żelkowie-Kolonii oraz Ostrówku. Na terenach tych dopuszcza się zabudowę usługową, w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania terenów zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji w Ostrówku.

Ustala się wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów UP do doprecyzowania w planach miejscowych, z zastrzeżeniem, że:

- maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60%,
- maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%.

Tereny rozwoju zabudowy związanej z turystyką i rekreacją indywidualną (UT)

Teren ten ma co do zasady charakter monofunkcyjny. Tereny wskazano zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną. Są to tereny rodzinnych ogrodów działkowych w Topórku, Golicach oraz Golicach-Kolonii, Ujrzanowie, Purzecu, Wołyńcach-Kolonii, Błogoszczy i Żelkowie-Kolonii. Na terenach dopuszcza się zabudowę usługową, w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania terenów rekreacji indywidualnej oraz adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Ustala się wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów UT do doprecyzowania w planach miejscowych, z zastrzeżeniem że:

- maksymalna wysokość zabudowy - 9,5 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%,
- maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%.

Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej (PU)

Tereny te mają charakter wielofunkcyjny. Dominującą funkcją tych terenów jest zabudowa produkcyjna, usługowa, magazynowa, składowa, logistyczna oraz badawczo-rozwojowa (w szczególności w obszarach wykorzystania nowych technologii cyfrowych i elektroenergetycznych). Na terenach tych wyklucza się lokalizowanie nowych obiektów związanych z uciążliwą, rolniczą produkcją zwierzęcą oraz powierzchniową eksploatacją złóż. Na terenach tych nie dopuszcza się wskazywania nowej zabudowy mieszkaniowej.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest wskazywanie dodatkowo w planach zagospodarowania, poza opisanymi powyżej, następujących terenów funkcjonalnych, są to w szczególności:

- terenów zieleni izolacyjnej,
- pozostałych terenów zieleni,
- terenów urządzeń infrastruktury technicznej,
- komunikacji publicznej i prywatnej,
- istniejącej w dniu wejścia w życie studium zabudowy mieszkaniowej.

Ustala się wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów PU do doprecyzowania w planach miejscowych, z zastrzeżeniem że:

- maksymalna wysokość zabudowy - 25 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60%,
- maksymalna intensywność zabudowy - 2,4,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%.

Dopuszcza się rozbudowę istniejącej w dniu wejścia w życie studium zabudowy mieszkaniowej do 30% powierzchni budynku. Maksymalna wysokość rozbudowanego budynku mieszkalnego nie może przekroczyć 12 m. Dopuszcza się osobne wydzielenie terenów mieszkaniowych i zabudowy zagrodowej z funkcji PU, wyłącznie w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej. W takim przypadku wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów najeży stosować jak dla terenów MU.

Na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”, wyróżniono te tereny PU, na których dopuszcza się budowę instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię elektryczną o mocy powyżej 500 kW.

Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (PUH)

Teren ten ma charakter monofunkcyjny. Tereny, o funkcji jak wyżej (PU), lecz z dodatkową możliwością lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m². W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych obowiązują wytyczne jak dla terenów rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej (PU).

Tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię poprzez przetwarzanie energii światła słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW (P-EE)

Teren ten ma charakter monofunkcyjny. Tereny te mogą być wyłącznie wykorzystywane na cele produkcji energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych. Ustala się zakaz budowy budynków na tych terenach.

Ustala się wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów P-EE do doprecyzowania w planach miejscowych, z zastrzeżeniem że:

- maksymalna wysokość budowli - 5 m,

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%.

Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RU)

Tereny te mają charakter monofunkcyjny, związany z wysoko towarową produkcją rolniczą. Dopuszcza się lokalizację obiektów hodowlanych oraz zakładanie siedlisk rolniczych. Wskazano je w obrębach Nowe Opole Opole-Świerczyna oraz Ostrówek. Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów RU do doprecyzowania w planach miejscowych z zastrzeżeniem, że:

- maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
- maksymalna wysokość budowli służących magazynowaniu produktów rolnych - 25 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
- maksymalna intensywność zabudowy - 0,25,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 45%.

Tereny wydobywania surowców mineralnych (PG)

Tereny te mają charakter monofunkcyjny. Wyznaczono je w miejscowościach: Nowe Opole, Białki, Żelków-Kolonia. Podstawowym przeznaczeniem tych terenów jest eksploatacja surowców, po spełnieniu wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych. Rekultywację terenów należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w kierunkach rolnym lub leśnym lub rekreacyjnym.

Tereny komunikacji (K - komunikacja drogowa, KK - komunikacja kolejowa)

Na terenie gminy Siedlce wskazuje się obszary pełniące funkcje komunikacyjne: drogi, linie kolejowe. Tereny komunikacji, obejmują istniejący i projektowany układ drogowy różnych klas. Na terenach komunikacji:

- dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę dróg i ich skrzyżowań;
- dopuszcza się budowę parkingów;
- dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- dopuszcza się lokalizację zjazdów z dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- lokalizację obiektów budowlanych związanych z funkcją drogową np. przystanki, wiaty itp.;
- dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- na terenach kolejowych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wyklucza się sytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych i przejazdów kolejowych w odległości zakłócającej ich eksploatację, działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
- na terenach kolejowych zamkniętych, ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu, w przypadku wykreślenia ich z listy terenów zamkniętych, ustala się ich wykorzystanie na cele komunikacji lub na funkcję PU, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
- sposób zagospodarowania tych terenów regulują przepisy odrębne.

Na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna” uwidocznione zostały symbolem liniowym drogi układu podstawowego.

Tereny wojskowe (TW)

Teren jednostki wojskowej, stanowiący teren zamknięty. Teren wyłączony spod ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tereny stacji elektroenergetycznej Siedlce-Ujrzanów (IT-EE)

Obszar lokalizacji systemowej stacji elektroenergetycznej 400/110 kV Siedlce-Ujrzanów. Obiekt stanowi element Krajowego Systemu Elektroenergetycznego. Do stacji wprowadzone są następujące linie 400 kV relacji Siedlce-Ujrzanów - Stanisławów, Siedlce-Ujrzanów - Kozienice, Siedlce-Ujrzanów - Narew. Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów IT-EE do doprecyzowania w planach miejscowych z zastrzeżeniem że:

- maksymalna wysokość zabudowy - 25 m,
- maksymalna wysokość pozostałych budowli - 80 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 85%,
- maksymalna intensywność zabudowy – 1,0
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 5%.

Tereny infrastruktury technicznej (IT)

Obszar lokalizacji ujęć wody i gazowej stacji redukcyjno-pomiarowej. Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów IT do doprecyzowania w planach miejscowych z zastrzeżeniem, że:

- maksymalna wysokość zabudowy - 25 m,
- maksymalna wysokość pozostałych budowli - 80 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 85%,
- maksymalna intensywność zabudowy – 1,0
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 5%.

Tereny korytarza podejść dla linii elektroenergetycznych na terenach produkcyjno-usługowych (PU/IT-EE)

Tereny produkcyjno-usługowe, z ograniczeniami w zagospodarowaniu wynikającymi z przebiegu linii najwyższych napięć i wysokiego napięcia, na trasie ich podejścia do stacji elektroenergetycznej Siedlce-Ujrzanów. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać w szczególności ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów PU/IT-EE do doprecyzowania w planach miejscowych z zastrzeżeniem że:

- maksymalna wysokość zabudowy - 10 m (poza strefami technicznymi linii elektroenergetycznych),
- maksymalna wysokość budowli elektroenergetycznych - 80 m,
- maksymalna wysokość pozostałych budowli - 10 m (poza strefami technicznymi linii elektroenergetycznych),
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,3

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%.

Teren korytarza podejść dla linii elektroenergetycznych na terenach rolniczych (R/IT-EE)

Tereny rolnicze, z ograniczeniami w zagospodarowaniu wynikającymi z przebiegu linii najwyższych napięć i wysokiego napięcia, na trasie ich podejścia do stacji elektroenergetycznej Siedlce-Ujrzanów. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać w szczególności ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Ustala się zakaz budowy budynków.

Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów R/IT-EE do doprecyzowania w planach miejscowych z zastrzeżeniem, że:

- maksymalna wysokość budowli elektroenergetycznych - 80 m,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 85%.

Tereny cmentarzy (ZC)

Dla terenów zieleni cmentarzy ustala się ochronę i utrzymanie funkcji cmentarzy. Zakazuje się zmniejszania powierzchni cmentarzy. Zagospodarowanie terenu wokół czynnych cmentarzy regulują przepisy odrębne. Dopuszcza się budowę lub przebudowę budowli związanych z funkcją podstawową.

Tereny objęte kierunkiem rolnym (R)

Na terenach gminy Siedlce wskazuje się obszary wykorzystywane dotychczas do produkcji rolniczej (R). Nie dopuszcza się na tych terenach zakładania siedlisk rolniczych celem budowy nowych obiektów związanych z przemysłowym chowem zwierząt o obsadzie budynku powyżej 40 DJP. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, jej odtworzenie, remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz zakładanie nowych siedlisk, z wyłączeniem korytarzy ekologicznych. Dopuszcza się zalesianie gruntów rolniczych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Ustala się wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów R do sprecyzowania w planach miejscowych, z zastrzeżeniem że:

- maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej rolnika - 9,5 m,
- maksymalna wysokość pozostałej zabudowy - 12 m,
- maksymalna wysokość budowli wykorzystywanych w produkcji rolniczej – 25 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%,
- maksymalna intensywność zabudowy - 0,9,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 45%.

W skład terenów funkcjonalnych R wchodzi teren dotychczas wykorzystywany rolniczo a także tereny odłogowane, które pełnią ważną funkcję przyrodniczą w gminie. Tereny te należy traktować jako rezerwę rozwojową gminy, do wykorzystania w przyszłości. Na terenach rolniczych dopuszcza się sytuowanie niezbędnej dla rozwoju przestrzennego gminy oraz miasta Siedlce infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej. Zasięg terenów R został wskazany na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Tereny rolne bez prawa zabudowy (RZ)

Są to tereny wyznaczone wzdłuż dolinnych obniżeń lub zagłębień bezodpływowych o okresowo lub stale wysokim poziomie wód gruntowych, w tym na obszarach o podwyższonych walorach przyrodniczych stanowiących lokalne i regionalne ciągi ekologiczne. Zakaz ten jest już utrwalony dotychczas prowadzoną polityką przestrzenną gminy, a jego utrzymanie jest jednym z kluczowych elementów aktualnej polityki. Dopuszcza się wyłącznie modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących na tych terenach gospodarstw. Zakres w/w działań określić należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wytycznymi dotyczącymi wskaźników zagospodarowania ustalonymi dla terenów objętych kierunkiem rolnym.

Tereny lasów i zalesień (ZL)

Tereny te obejmują zwarte i rozproszone obszary leśne. Podstawowe przeznaczenie to utrzymanie dotychczasowych kompleksów leśnych. Gospodarowanie na tych obszarach wynika z planów urządzania lasów. Na terenach ZL:

- wprowadza się zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- dopuszcza się lokalizację stawów oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody;
- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń przesyłowej infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę dróg oraz ciągów pieszo-rowerowych;
- na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru.

Tereny wód powierzchniowych (WP)

Podstawowe przeznaczenie to tereny wód powierzchniowych płynących i stojących. Zasięg terenów WP został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

2.7. TERENY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW

Dla terenu gminy Siedlce, samorząd województwa nie wykonał audytu krajobrazowego. We wniosku do studium nie określono granic krajobrazów priorytetowych oraz nie sprecyzowano wytycznych do ustalenia takich obszarów.

Ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w gminie Siedlce wynikają z następujących uwarunkowań:

- Lokalizacji obiektów i obszarów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikają z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.
- Lokalizacji rezerwatów przyrody: Gołobórz i Stawy Siedleckie. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikają z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody.
- Lokalizacji otuliny rezerwatów przyrody Stawy Broszkowskie. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikają z planu ochrony rezerwatu.
- Lokalizacji Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikają z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody.

- Lokalizacji Obszaru Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk "Ostoja Nadliwiecka" (kod: PLH140032). Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikają z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody, w szczególności z planu zadań ochronnych.
 - Lokalizacji Obszaru Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Gołobórz” (kod: PLH140028). Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikają z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody, w szczególności z planu zadań ochronnych.
 - Lokalizacji Obszaru Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Liwca” (kod: PLB140002). Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikają z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody, w szczególności z planu zadań ochronnych.
 - **Wskazania w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego krajobrazów priorytetowych.**
 - Lokalizacji obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Ograniczenia dla zagospodarowania wynikają z przepisów odrębnych dotyczących prawa wodnego. Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych.
 - Lokalizacji ujęć wody. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikają z przepisów odrębnych dotyczących prawa wodnego.
 - Lokalizacja Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikają z przepisów odrębnych dotyczących prawa wodnego.
 - Lokalizacji strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200/150 Gończyce – Łuków – Siedlce oraz DN 150/100 Kownaciska – EC Siedlce. Szerokość strefy oraz zasady zagospodarowania w niej regulują przepisy odrębne.
 - Lokalizacji pasa technologicznego istniejących linii najwyższych napięć 400 kV. Szerokość pasa 80 m (2x40 m licząc od osi linii). W przypadku wprowadzenia nowych przepisów określających szerokość pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznych ww. ograniczenia należy skorygować do tych przepisów bez konieczności zmiany zapisów studium. Zasady zagospodarowania w pasie technologicznym regulują przepisy odrębne.
 - Lokalizacji pasa technologicznego istniejących linii wysokiego napięcia 110 kV. Szerokość pasa 38 m (2x19 m licząc od osi linii). W przypadku wprowadzenia nowych przepisów określających szerokość pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznych ww. ograniczenia należy skorygować do tych przepisów bez konieczności zmiany zapisów studium. Zasady zagospodarowania w pasie technologicznym regulują przepisy odrębne.
 - Obszary położone w strefie sanitarnej cmentarza. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikają z przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy.
 - Lokalizacji linii kolejowych. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikają z przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego.
- Zasięg ww. terenów wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna” (załącznik nr 4 do studium).

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

Na terenie gminy znajdują się obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody, opisane w części Uwarunkowania, do których stosuje się przepisy odrębne. Nakazuje się ich zachowanie i ochronę.

Dodatkowo w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu studium ustala następujące zasady:

- systemy grzewcze nowej zabudowy winny być oparte na źródłach innych niż węgiel i koks, w szczególności na paliwach ekologicznych, gazie czy sieci ciepłowniczej,
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dopuszczać ogrzewanie oraz zaopatrzenie w energię elektryczną budynków z odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
- w celu urozmaicenia krajobrazu rolniczego gminy należy w zagospodarowaniu zachowywać istniejące zadrzewienia śródpolne, małe kompleksy leśne, miedze, oczka wodne oraz te naturalne elementy krajobrazu, które wyróżniają go od pozostałych,
- należy zachować naturalne zbiorowiska roślinne wzdłuż cieków wodnych oraz ograniczyć ich wykorzystanie rekreacyjne,
- doliny rzeczne i obniżenia terenu powinny przede wszystkim pełnić funkcje przyrodnicze (korytarze ekologiczne) przy towarzyszącej im funkcji ekstensywnego i ekologicznego rolnictwa,
- tereny podmokłe należy zachować w stanie dotychczasowym,
- należy zachować ciągłość i drożność wyznaczonych korytarzy ekologicznych,
- należy zwiększyć poziom lesistości, tereny planowanych dolesień nie mogą powodować zmian warunków siedliskowych terenów podmokłych lub innych cennych siedlisk,
- przy zalesianiu terenów rolniczych oraz scalaniu gruntów należy mieć na uwadze zachowanie funkcjonowania lokalnych ekosystemów, tak aby gospodarcze zalesienia nie pogarszały różnorodności biologicznej terenu a scalanie gruntów likwidowało w całości miedze i zadrzewienia śródpolnych,
- kształtowanie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie parametrów zabudowy w sposób harmonizujący nową zabudowę z krajobrazem kulturowym gminy,
- prowadzenie eksploatacji kopalin powinno odbywać się w gospodarczo uzasadnionych przypadkach, z racjonalnym ich wykorzystaniem, przy zastosowaniu środków ochrony przed negatywnym wpływem na środowisko, z podejmowaniem niezbędnych działań zmierzających do optymalizacji bezpieczeństwa wykonywanych w ramach koncesji prac ze szczególnym uwzględnieniem zapobiegania szkodom w środowisku i zapobiegania jego zanieczyszczaniu, następnie należy sukcesywnie prowadzić działania rekultywacyjne terenów poeksploatacyjnych i przywracać właściwy stan elementów środowiska przyrodniczego na tych obszarach,
- przebudowa elementów systemów melioracyjnych, wynikająca z inwestowania na terenach zmeliorowanych, nie może powodować niekorzystnych zmian stosunków gruntowo - wodnych, zwłaszcza na terenach tworzących system przyrodniczy gminy,
- przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko należy lokalizować poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz poza ustalonymi

strefami ochrony sanitarnej ujęć wód; ograniczenie to nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz innych urządzeń i obiektów, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów,

- należy kształtować ciągi zieleni izolacyjnej i osłonowej wzdłuż istniejących i planowanych odcinków dróg ponadlokalnych i gminnych,
- należy tworzyć naturalne bariery izolacyjne w postaci zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych sąsiadujących z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i towarzyszącą terenom przemysłowym,
- realizując drogi publiczne należy rozwiązać problem zagospodarowania wód deszczowych,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,
- gleby należy użytkować w sposób odpowiedni do ich klas bonitacyjnych,
- **uwzględnienie zaleceń zawartych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.**

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Celem proponowanej w Studium polityki przestrzennej jest zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym również dziedzictwa archeologicznego. Podejmowane działania dotyczyć będą w szczególności historycznych założeń przestrzennych; zespołów budowlanych i pojedynczych obiektów; zieleni komponowanej; miejsc upamiętniających wydarzenia historyczne; kapliczek, figur i krzyży przydrożnych. Wartości podlegające ochronie odnoszą się do ich walorów historycznych, architektonicznych i ekspozycyjnych.

4.1. OGÓLNE WYTYCZNE DO OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH GMINY

Generalnymi zasadami ochrony wartości zabytkowych, którym należy podporządkować kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w obszarach dziedzictwa kulturowego, są:

- zachowanie i konserwacja zabytkowej substancji,
- zachowanie zabytkowego układu i kompozycji przestrzennej zespołów zabudowy,
- podporządkowanie wymogom konserwatorskim dopuszczalnych przekształceń zabytkowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wykluczenie lokalizowania nowych budynków dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem i przesłaniających obiekty zabytkowe,
- uwzględnianie wymogów ochrony archeologicznej.

4.2. OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków zawiera poniższa tabela (Tab. 1).

Tab. 1. Obiekty na terenie gminy wpisane do Rejestru Zabytków

Lp.	Lp. w rejestrze	Miejscowość	Nazwa obiektu	Nr rejestru	Data wpisu
1	40	Nowe Iganie	Dwór	A-386	11.07.1986
2	41	Nowe Iganie	Pomnik	A-56/274	25.11.1960
3	42	Ostrówek	Zespół dworski tj. dwór i park	A-291	22.12.1981

4	43	Pruszyń	Zespół kościoła tj. kościół, 2 dzwonnice, ogrodzenie z bramą	A-75/407	19.03.1962
5	44	Stok Lacki	Zespół pałacowy tj. pałac, oficyna, park	A-343	30.12.1983

Źródło: opracowanie na podstawie <https://www.mwkwz.pl/images/Siedlce/siedlecki.pdf> - dostęp 27.11.2021 r.

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków wszelkie działania inwestycyjne (zwłaszcza w przypadku prowadzenia prac remontowo-konserwatorskich, restauratorskich przy zabytku oraz jego otoczeniu, dokonywania podziału nieruchomości, wycinki drzew, zmiany przeznaczenia obiektu, a także umieszczania na nim urządzeń technicznych, tablic, reklam, nośników informacji wizualnej) powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

4.3. OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW.

Wykaz obiektów i obszarów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków zawiera Załącznik nr 1 do części Uwarunkowania. Obiekty i obszary znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, będące charakterystycznymi elementami historycznej zabudowy, należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem tradycyjnych dla miejsca form i faktur. Adaptacja winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych.

Wykonywanie prac związanych ze zmianą gabarytów, zmianą w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji, a także prac rozbiórkowych (po uprzednio wykonanej inwentaryzacji) obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.4. OBIEKTY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTEKÓW.

W studium postuluje się wpisanie do rejestru zabytków następujących obiektów:

- Kaplicę cmentarną w Pruszyń, mur., 1 poł. XIX w.
- Kapliczkę przydrożną z figurą św. Floriana w Stoku Lackim, mur., 1 poł. XIX w.

4.5. OBIEKTY PROPONOWANE DO UJĘCIA W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW.

W studium nie postuluje się wpisania do gminnej ewidencji zabytków innych obiektów niż te, które aktualnie się w niej znajdują.

4.6. ARCHEOLOGIA

Ochronie i opiece, bez względu na stan zachowania, podlegają obiekty będące pozostałościami terenowymi pradziejowego i historycznego osadnictwa, cmentarzyska oraz relikty działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej. Formą ochrony zabytków, w tym stanowisk archeologicznych, są między innymi ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, dopuszczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

Zakres ochrony ustalany jest z uwzględnieniem specyfiki zabytku. Stanowiska archeologiczne rzadko mają precyzyjne określone granice, które zazwyczaj wyznacza się w oparciu o dokumentację rozrzutu ruchomego materiału zabytkowego na powierzchni ziemi i oznaczeniu go na podkładzie mapy topograficznej w skali 1:10 000. W związku z tym, dla

zabytków archeologicznych strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczane są szerzej niż przebiegają ich granice oznaczone na mapie.

W gminie Siedlce nie ma stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, a więc objętych ścisłą ochroną konserwatorską.

4.7. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Studium proponuje wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej obejmujących tereny posiadające wartości kulturowe i krajobrazowe oraz ważne z punktu widzenia zabytków archeologicznych. Strefy wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”. W oparciu o uwarunkowania studium, zawierające opis zasobów kulturowych na obszarze gminy, proponuje się wprowadzenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego następujących stref ochrony konserwatorskiej, które zostały wykreślone na rysunku studium:

Strefa "A" - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, obejmuje:

- dwór wraz z otoczeniem w Nowych Iganiach,
- teren wokół pomnika poświęconego bitwie z czasu powstania listopadowego przy drodze Warszawa - Siedlce, w Nowych Iganiach,
- dwór z otaczającym parkiem dworskim w Ostrówku,
- kościół, dzwonnice i otaczający cmentarz przykościelny w Pruszyńcu,
- pałac, oficynę i otaczający park w Stoku Lackim-Folwarku.

Strefa "A" obejmuje obszar, na którym elementy historycznego układu przestrzennego miejscowości lub jego części, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nim integralnie teren i krajobraz zachowały się w tak wysokim stopniu, że znajdujący się na nim zespół, wyróżnia się w całości układu przestrzennego współczesnej miejscowości swoimi cechami przestrzennymi, a w szczególności tym, że dominują w nim elementy historycznej kompozycji przestrzennej, obrazujące czytelnie historyczne pochodzenie zespołu oraz reprezentacyjne lub typowe dla pewnego okresu w rozwoju architektury i urbanistyki pod względem rozplanowania, zabudowy oraz układu terenu i krajobrazu.

Na terenach objętych strefą pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, wszelkie działania inwestycyjne (zwłaszcza w przypadku prowadzenia prac remontowo-konserwatorskich, restauratorskich, przy zabytku oraz jego otoczenia, dokonywania podziału nieruchomości, zmiany przeznaczenia obiektu, a także umieszczania na nim urządzeń technicznych, tablic, reklam, nośników informacji wizualnej) powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

Strefa "B" - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, obejmuje:

- cmentarz parafialny w Pruszyńcu,
- teren założenia folwarcznego przy zespole dworskim w Ostrówku.

Strefą "B" obejmuje się niezbędną podbudowę przestrzenną dla zabytkowego obiektu dominującego a także tereny historycznego układu przestrzennego gdzie zostały zatarte elementy dawnego założenia, rozebrane lub przebudowane historyczne budowle kubaturowe, zlikwidowane cieki wodne czy zespoły starodrzewu. Na terenach objętych strefą „B” - ochrony zachowanych elementów zabytkowych ustala się:

- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów osi widokowych i kompozycyjnych,
- zachowanie historycznie ukształtowanych podziałów parcelacyjnych,

- utrzymanie jednej własności zespołów dworsko-parkowych i przywracanie jedności władania, tam gdzie zostało to utracone,
- zachowanie dominant wysokościowych i przestrzennych,
- zachowanie, konserwację i rekonstrukcję zabytkowej zabudowy i jej pozostałości,
- zachowanie wartościowych elementów naturalnych – rzeźba terenu, układ wodny,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- zakaz nadbudowy chronionych obiektów o skończonej formie architektonicznej,
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych w konstrukcji ścian i pokryć dachowych,
- stosowanie kolorystyki elewacji zgodnej z lokalną tradycją,
- zakaz stosowania dachów płaskich,
- zakaz stosowania na elewacjach obcych materiałowo okładzin, np. z PCV, blachy trapezowej,
- zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących zabytkowy układ przestrzenny, w tym budownictwa wielorodzinnego wielkopłytowego i przemysłowego,
- zakaz wytyczania nowych publicznych ciągów komunikacyjnych,
- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od frontu działek,
- zakaz umieszczania nośników reklamowych wielkoformatowych,
- zakaz wznoszenia wysokich masztów telekomunikacyjnych i słupów energetycznych wysokiego napięcia.

Strefa "K" - ochrony krajobrazu, obejmuje:

- teren przy kościele parafialnym w Pruszyńcu,
- teren przy dworze w Nowych Iganiach,
- teren wokół zespołu dworskiego w Ostrówku,
- teren przy zespole pałacowym w Stoku Lackim-Folwarku.

Strefa "K" obejmuje tereny krajobrazu integralnie związane z zespołem zabytkowym, znajdujące się w jego otoczeniu. Granice strefy "K" wyznacza się obejmując nimi obszary jednorodne pod względem rodzaju pokrycia terenu lub rodzaju związków widokowych w zespole zabytkowym. Strefa "K" została wprowadzona jako uzupełnienie stref ochrony konserwatorskiej "A" i "B" w charakterze otuliny. Na terenie objętym strefą „K” - ochrony krajobrazu postuluje się:

- zachowanie wartościowych elementów naturalnych – rzeźba terenu, układ wodny,
- zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
- utrzymanie istniejącego użytkowania,
- nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- nie lokalizowanie obiektów kubaturowych.

Strefa "E" - ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego, obejmuje widok na pomnik poświęcony bitwie z czasu powstania listopadowego z drogi Warszawa-Siedlce w kierunku południowo-wschodnim.

Strefa "E" jest strefą ochrony ekspozycji, która obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych. Wyznaczenie granic strefy "E" jest zależne od wielkości i bogactwa sylwety zespołu zabytkowego, od rozłożenia akcentów dominujących, wreszcie od ukształtowania terenu, na

którym położony jest zespół zabytkowy oraz tereny otaczające. Na terenie objętym strefą „E” - ochrony ekspozycji zabytku ustala się:

- utrzymanie istniejącej zieleni niskiej i drzewostanu,
- utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu,
- zakaz zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

Strefa ochronna stanowiska archeologicznego. Strefy te zostały wskazane na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” - w celu ochrony stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Postuluje się, aby tereny te pozostały otwarte (niezabudowane). Ewentualna zmiana ich zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ochrona stanowisk archeologicznych polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego następujących zasad:

- wskazanie w opracowywanych planach miejscowych,
- prowadzenie działań inwestycyjnych po przeprowadzeniu badań bądź przy udziale archeologa, z możliwością zmiany nadzoru archeologicznego na badania archeologiczne w przypadku odkrycia zachowanych obiektów archeologicznych i architektonicznych na zasadach przepisów odrębnych,
- możliwość odstąpienia od ww. czynności w przypadkach uzgodnionych z organem ds. ochrony zabytków.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. KOMUNIKACJA

5.1.1. CELE POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na zasadach zrównoważonego rozwoju, jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, przy ograniczaniu szkodliwego wpływu transportu na środowisko i warunki życia. Celami szczegółowymi są:

- udostępnienie zagospodarowania i celów podróży na terenie gminy,
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi i terenami sąsiednimi,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców i gospodarki,
- zapewnienie możliwości korzystania z komunikacji zbiorowej oraz dotarcia pomocy,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko oraz warunki życia mieszkańców.

5.1.2. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU DROGOWEGO

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, wzięto pod uwagę w szczególności podstawowe zasady jego rozwoju ustalone w:

- Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (2018 r.),
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce (2019 r.).

Układ drogowy gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego (dróg: autostrady, głównej ruchu przyspieszonego, głównych, zbiorczych), do którego wejdą drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe, mające znaczenie ponadlokalne oraz lokalne o istotnym znaczeniu dla gminy Siedlce,
- układu obsługującego (drogi lokalne i dojazdowe), o znaczeniu lokalnym, tworzony przez drogi gminne.

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego kraju i województwa, służąc powiązaniom regionalnym, a także powiązaniom zewnętrznym i ważniejszym wewnętrznym. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego będzie ograniczana, w szczególności w przypadku DK2 (docelowo DK92), DK63, DW803, DW696, DW698 i będzie mogła odbywać się w zakresie i w sposób, które wynikają z klasy tej drogi i przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

Najważniejszymi elementami podstawowego układu drogowego będą:

- Autostrada A2, o przebiegu Świecko – Poznań – Warszawa – Siedlce – Kukuryki. Przebiegać będzie przez sołectwa położone w południowej części gminy: Nowe Opole, Stare Opole, Stare Iganie, Żelków-Kolonia, Grabianów, Białki.
- Droga krajowa nr 2, docelowo 92 (DK 2/92), o przebiegu Rzepin - Warszawa – Siedlce – Terespol, klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego - GP. Przebiega przez sołectwa położone w zachodniej i południowej części gminy: Stare Opole, Nowe Iganie, Stare Iganie, Żelków-Kolonia, Grabianów, Białki, Ujrzanów
- Droga krajowa nr 63 (DK63), o przebiegu Perły – Giżycko - Łomża – Siedlce – Radzyń Podlaski – Sławatycze, klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego - GP. Przebiega przez sołectwa położone w południowo-wschodniej i północnej części gminy: Białki, Ujrzanów, Strzała, Chodów. Planowany jest jej nowy przebieg – zachodnia obwodnica miasta.
- Droga wojewódzka nr 803 (DW 803), o przebiegu Siedlce – Stoczek Łukowski, klasy drogi głównej - G. Przebiega przez sołectwo Żelków-Kolonia.
- Droga wojewódzka nr 696 (DW 803), o przebiegu Siedlce – Węgrów, klasy drogi głównej - G. Przebiega przez sołectwo Chodów.
- Droga wojewódzka nr 698 (DW698), o przebiegu Siedlce – Mordy - Janów Podlaski - Terespol, klasy drogi głównej - G. Przebiega przez sołectwa Stok Lacki Folwark, Stok Lacki, Pruszyń-Pieńki, Pruszyń.
- Droga powiatowa nr 3608W Nowe Opole – Kisielany (klasa techniczna Z),
- Droga powiatowa nr 3616W Strzała – Przygody (klasa techniczna Z),
- Droga powiatowa nr 3610W Nowe Opole – Wyłazy – Niwiski (klasa techniczna Z),
- Droga powiatowa nr 3617W Siedlce – Korczew (klasa techniczna Z),
- Droga powiatowa nr 3632W Mordy – Pruszyń – Golice (klasa techniczna Z),
- Droga powiatowa nr 3666W Stok Lacki – Olszanka (klasa techniczna Z),
- Droga powiatowa nr 3686W Od granicy miasta Siedlce – do ronda w Białkach (klasa techniczna G),
- Droga powiatowa nr 3635W Siedlce – Domanice (klasa techniczna Z),
- Droga powiatowa nr 3644W Od drogi krajowej Nr 2 Nowe Iganie – Siedlce (klasa techniczna G),
- Droga powiatowa nr 3685W Ujrzanów – granice miasta Siedlce (klasa techniczna Z),
- Droga powiatowa nr 3606W Żelków-Kolonia – Chlewiska (klasa techniczna Z),
- Droga powiatowa nr 3631W Pruszynek – Mordy (klasa techniczna Z),
- Droga powiatowa nr 3634W Wołyńce- Mościbrody (klasa techniczna Z),
- Droga powiatowa nr 3609W Objazd awaryjny Nowe Opole (klasa techniczna Z),
- Droga powiatowa nr 3633W Błogoszcz – Borki Kosiorki (klasa techniczna Z),
- Droga powiatowa nr 3638W Zbuczyn – Czuryły – Wyczółki (klasa techniczna Z),
- Projektowana droga gminna we wsi Grabianów (łączy ul. Łukowską, na terenie gminy poprzez Okopową do Artyleryjskiej w mieście) (klasa techniczna G).

Wszystkie drogi układu podstawowego, z wyjątkiem A2 będą drogami jednojezdniowymi. Dla ww. dróg, krajowych, wojewódzkich i powiatowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić możliwości przestrzenne ich budowy, rozbudowy i przebudowy, zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z ich klas, w szczególności szerokości jezdni i dostępności oraz z uwzględnieniem ograniczenia oddziaływania hałasu drogowego i zabezpieczeń akustycznych. Drogi te w niewielkim zakresie obsługiwać będą także przyległe zagospodarowanie, przy czym obsługa ta powinna być

w miarę możliwości przestrzennych ograniczana - eliminowana, szczególnie na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę.

W zakresie układu obsługującego przewiduje się:

- budowę nowych, kluczowych dla komunikacji w gminie dróg gminnych klasy lokalnej (L),
- budowę nowych lub rozbudowę istniejących, kluczowych dla połączeń z miastem dróg gminnych klasy zbiorczej (ul. Kaczyńskiego), lokalnej (połączenie z ul. Karową, ul. Piaskowa we wsi Strzała, ul. Rozdroże, Żniwna, Stodolna). Ich szczegółowa lokalizacja wyznaczona zostanie w planie miejscowym lub w stosownej decyzji ZRID.
- rozbudowę i przebudowę dróg gminnych klasy lokalnej (L) i dojazdowej (D),
- budowę nowych dróg gminnych klasy lokalnej i dojazdowej oraz wewnętrznych, przede wszystkim na terenach planowanego zagospodarowania.

Przedstawione na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna” drogi nie wyczerpują możliwości ich wskazywania i budowy. W szczególności w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mogą być wyznaczane drogi gminne oraz uszczegółowiane przebiegi dróg wskazanych w Studium. Dopuszcza się korekty przebiegu dróg wszystkich kategorii i klas wskazanych na rysunkach w zakresie wynikającym z analiz szczegółowych oraz przyjętych rozwiązań przestrzennych i technicznych.

5.1.3. KIERUNKI ROZWOJU SIECI KOLEJOWEJ

Przez teren gminy przebiegają trzy linie kolejowe o znaczeniu państwowym:

- linia kolejowa nr 2 Warszawa Zachodnia – Terespol, która biegnie przez gminę na jej obszarze nie znajduje się przystanek Sabinka;
- linia kolejowa nr 31 Siedlce – Siemianówka, z przystankiem w Stoku Lackim;
- linia kolejowa nr 520 Doły – Ujrzanów.

Linia kolejowa nr 55 Sokołów Podlaski – Siedlce planowana jest do modernizacji. Linia ta nie ma statusu linii kolejowej o znaczeniu państwowym.

W stosunku do wymogów modernizacji, przebudowy linii kolejowych obowiązują przepisy odrębne.

5.1.4. ROZWÓJ KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest zapewnienie możliwości korzystania z niej przez jak największą liczbę mieszkańców gminy Siedlce. Podstawowym kierunkiem przewozów jest zapewnienie połączenia z Siedlcami oraz w ograniczonym zakresie skomunikowanie sołectw wewnątrz poszczególnych części gminy. Komunikacja publiczna opierać będzie się, jak dotychczas na współpracy gminy z miastem Siedlce w zakresie utrzymania i tworzenia nowych połączeń w ramach rozwoju MPK w Siedlcach.

Docelowo trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze

w odległości 1000 - 1500 m dla większości terenów budowlanych na obszarze gminy. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętli końcowych.

5.1.5. POLITYKA PARKINGOWA

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem źródeł i celów podróży w całej gminie, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania. Obecnie najważniejszymi celami podróży w gminie, rzutującymi na ład przestrzenny, ze względu na zapotrzebowanie na dużą liczbę miejsc do parkowania, są obiekty usług publicznych oraz komercyjnych, głównie handlowych.

W celu ujednolicenia standardów zaspakajania potrzeb parkingowych, podstawą do ustalenia tych wskaźników w planach powinny być poniższe ramowe wskaźniki dla najczęściej występujących rodzajów obiektów.

Tab. 2. Wskaźniki miejsc postojowych

Rodzaj zabudowy	Jednostka odniesienia	Minimalna liczba stanowisk postojowych
budynki mieszkalne wielorodzinne	1 lokal mieszkalny	1
budynki mieszkalne jednorodzinne	1 lokal mieszkalny	1
obiekty usługowe z wyjątkiem obiektów handlowych	100 m ² pow. użytkowej	1
obiekty handlowe	100 m ² pow. sprzedaży	2
obiekty użyteczności publicznej	100 m ² pow. użytkowej	1
obiekty handlowe wielkopowierzchniowe	1000 m ² pow. sprzedaży	30
składy, magazyny	1 stanowisko pracy	0,5
zakłady produkcyjne, przemysłowe	100 stanowisk pracy	10
obiekty oświaty	1 sala lekcyjna	0,5
obiekty gastronomiczne	100 miejsc	10
obiekty usług turystycznych	1 miejsce noclegowe	1
budynki rekreacji indywidualnej	1 budynek	1
kościół	100 miejsc siedzących	5

Dla obiektów usług publicznych możliwa jest realizacja miejsc postojowych na parkingach publicznych jeśli znajdują się w odległości nie większej niż 100 m. Dla pozostałych obiektów parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji, w przypadku zabudowy wielorodzinnej zaleca się realizację parkingów podziemnych. Realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok pasów postojowych, dopuszczalna jest na warunkach określonych przepisami.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postojów) rowerów przy obiektach usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

Na parkingach przy obiektach usługowych należy przeznaczyć miejsca dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

5.1.6. OBSŁUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW

Podobnie jak obecnie docelowy transport ładunków odbywać się będzie przy pomocy transportu samochodowego. Do tranzytu towarów wykorzystywane będą linie kolejowe nr 2 i 31 oraz układ podstawowy dróg głównie A2, DK 2/92, DK 63 oraz drogi wojewódzkie.

6.1.7. RUCH PIESZY I ROWEROWY

Należy uwzględniać potrzeby ruchu pieszego poprzez tworzenie dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań pieszych.

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru atrakcyjnego środka lokomocji oraz poprawa walorów turystycznych gminy.

Przyjęto, że względu na bezpieczeństwo rowerzystów, że wyposażenia w drogi rowerowe (ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe) lub pasy rowerowe (z wyłączeniem A2), wymagać będą drogi układu podstawowego. W przypadku drogi krajowej 2/92, ścieżkę rowerową należy realizować poza pasem drogowym. Na pozostałych drogach niższych klas, z uwagi na mniejszy ruch, rowerem będzie można się poruszać na zasadach ogólnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych, niemniej w planach miejscowych oraz w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy dróg rowerowych także i przy tych drogach.

Dopuszcza się w pasach drogowych lokalizację zatok autobusowych oraz ścieżek rowerowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Ponadto konieczne będzie tworzenie parkingów rowerowych, szczególnie przy szkołach, kościołach, obiektach handlowych i usługowych oraz stacjach kolejowych.

5.2. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

5.2.1. ELEKTROENERGETYKA

Na terenie gminy Siedlce energia elektryczna pochodząca z OZE nie jest wytwarzana na skalę przemysłową. Rozwija się wyłącznie energetyka prosumencka. Wskazuje się obszary, na których dopuszcza się budowę instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię elektryczną o mocy powyżej 500 kW. Ich lokalizację wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”. Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną terenów P/U o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych, o mocy powyżej 500 kW, na wskazanych na mapie obszarach. Nadto przewiduje się dalszy rozwój energetyki prosumenckiej.

Przez obszar gminy Siedlce przebiegają dziś linie 400 kV (Stanisławów – Siedlce-Ujrzanów, Kozienice – Siedlce-Ujrzanów, Siedlce-Ujrzanów - Narew) oraz 4 linie 110 kV (Siemiatycze - Siedlce, Sokołów Podlaski - Siedlce, Kotuń - Siedlce, Łosice - Siedlce). Dopuszcza się rozbudowę sieci dystrybucyjnej wychodzących ze stacji systemowej.

Na terenie gminy zlokalizowana jest systemowa stacja transformatorowa Siedlce-Ujrzanów 400/110 kV. W odległości mniejszej niż 100 m od stacji elektroenergetycznej 400/110 kV Siedlce-Ujrzanów zakazuje się lokalizacji stacji benzynowych, centrów handlowych, obiektów sportowych, wielostanowiskowych parkingów, obiektów, na których mogą być realizowane imprezy o charakterze masowym, inwestycji określonych w Planie Zarządzania Kryzysowego, jako obiekty o podwyższonym ryzyku pożarowym oraz zabudowy chronionej t.j. mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, szpitali i domów pomocy społecznej, zabudowy

związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zabudowy uzdrowiskowej, zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej.

Zasilanie odbiorców indywidualnych oraz przedsiębiorstw z gminy Siedlce w energię elektryczną odbywa się poprzez sieć elektroenergetyczną średniego napięcia wyprowadzoną ze stacji dystrybucyjnych 110/15kV zlokalizowanych w mieście (Spokojna, Myśliwska, Przemysł), docelowo w układzie pierścieniowym. Lokalna sieć elektroenergetyczna (średniego i niskiego napięcia) podlega stałej rozbudowie, przebudowie, modernizacji realizowanej przez operatorów sieci.

5.2.2. WODOCIĄGI I KANALIZACJA SANITARNA

Sieci wodociągowe i kanalizacyjne należy rozwijać w dalszym ciągu, zwiększając ich dostępność na nowych terenach inwestycyjnych wyznaczonych w kierunkach Studium. Na obszarze gminy wyznaczono aglomerację Siedlce na mocy uchwały Nr XXX/329/2020 Rady Miasta Siedlce z dnia 22 grudnia 2020 r. Obecnie stan realizacji sieci w terenach aglomeracji jest niemal 100%. Ze względu jednak na dużą podaż terenów mieszkaniowych oraz zwiększoną ofertę terenów produkcyjno-usługowych należy w dalszym ciągu rozbudowywać infrastrukturę techniczną gminy.

Woda odbiorcom indywidualnym i przemysłowym 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). Wobec dużej wydajności ujęć i związanej z tym rezerwy wody, planowany rozwój przestrzenny gminy nie będzie skutkował budową nowych ujęć wody.

Wokół ujęcia miejskiego – Sekuła, ze względu na sposób ujmowania wód wyznaczono strefę ochrony pośredniej wskazaną na załączniku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, remont sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz stacji ujmowania wody.

5.2.3. GAZOWNICTWO

Programy rządowe ani plany rozwoju sieci operatorów gazowych nie przewidują rozwoju sieci wysokiego ciśnienia na terenie gminy Siedlce.

Przez teren gminy Siedlce przebiegają dwa gazociągi wysokiego ciśnienia (DN 200/150 Gończyce – Łuków – Siedlce oraz DN 150/100 Kownaciska – EC Siedlce), które biorą udział

w zasilaniu w gaz mieszkańców i firm z terenu gminy oraz, co ważniejsze z miasta Siedlce. Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu oraz jej sposób zagospodarowania regulują przepisy odrębne.

Gazowa sieć dystrybucyjna gminy Siedlce jest zasilana z dwóch stacji gazowych I stopnia: Strzała i Grabianów.

Gmina Siedlce jest w części zgazyfikowana (44%). W najbliższych latach zmiany w zakresie zapotrzebowania na gaz ziemny, mogą być podyktowane głównie inwestycjami prowadzonymi w zakresie budownictwa mieszkaniowego i usługowego. Inwestycje planowane do realizacji w zakresie infrastruktury gazowej obejmują rozbudowę i przebudowę sieci wynikającą z potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców gminy (na podstawie indywidualnych umów o przyłączenie do sieci gazowej). Zakłada się, że wszystkie tereny mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i składowe o zwartej zabudowie będą miały dostęp do rozbiorczej sieci gazowej średniego ciśnienia.

5.2.4. CIEPŁOWNICTWO

Zakłada się różnorodność rozwiązań w ogrzewaniu budownictwa na terenie gminy. Budownictwo jednorodzinne i budownictwo wielorodzinne, zakłady usługowe, przemysłowe oraz instytucje publiczne ogrzewane będą z lokalnych kotłowni opalanych gazem płynnym, olejem opałowym lub paliwami stałymi.

Zakłada się stopniowe ograniczanie niskiej emisji poprzez wprowadzanie ekologicznych kotłów gospodarstwach indywidualnych.

Źródła ciepła na terenie gminy Siedlce oraz budynki indywidualne i użyteczności publicznej winny być systematycznie modernizowane.

6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ PONADLOKALNYM

Wyróżnia się obszary, na których realizowane są i będą cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym należące do nich:

- tereny autostrady A2 w budowie,
- teren nowego odcinka DK63 – zachodniej obwodnicy miasta Siedlce,
- tereny dróg krajowych nr 2 i 63 oraz obszary niezbędne do ich rozbudowy,
- tereny dróg wojewódzkich (DW803 i DW698), powiatowe i obszary niezbędne do ich rozbudowy,
- tereny linii kolejowych nr 2, 31 i 55 i obszar niezbędny do ich utrzymania i rozbudowy,
- sieć ponadlokalnych tras rowerowych:
 - Dolina Muchawki: Siedlce – Stok Lacki – Mościbrody – Wólka Wołyńska – Rakowiec – Siedlce,
 - Wodyńska: Siedlce – Skórzec – Wodynie – Seroczyn – Kołodziej – Wola Wodyńska – Domanice – Siedlce,
 - Reymontowska: Siedlce – Skórzec – Żeliszew Podkościelny – Oleksin – Kotuń – Chlewiska – Iganie – Siedlce,
 - Budzieszyńska: Siedlce – Chodów – Niwiski – Mokobody – Budzieszyn – Świniary – Suchożebry – Krynica – Krześlin – Siedlce,
 - Korczewska: Siedlce – Hołubia – Paprotnia – Czaple – Mogielnica – Korczew – Knychówek – Łysów – Niemojki – Przesmyki – Zawady-Majówka – Mordy – Ostoje – Krzymosze – Pruszyń – Siedlce,
- tereny urządzeń infrastruktury nawigacyjnej wpisana do rejestru lotniczych urządzeń naziemnych pod numerem NAV/M/B/1039/1/2008,
- stacja 400/110 kV Siedlce - Ujrzanów
- istniejące linie przesyłowe 400 kV Miłosna – Siedlce-Ujrzanów, Kozienice – Siedlce-Ujrzanów, Siedlce-Ujrzanów - Narew wraz z pasem technologicznym oraz obszarem niezbędnym do ich modernizacji,
- istniejące linie dystrybucyjne 110 kV Siemiatycze - Siedlce, Sokołów Podlaski - Siedlce, Kotuń - Siedlce, Łosice - Siedlce wraz z pasem technologicznym oraz obszarem niezbędnym do ich modernizacji,
- projektowana linia dystrybucyjna 110 kV Siedlce-Ujrzanów – Siedlce-Spokojna, wraz z pasem technologicznym oraz obszarem niezbędnym do jej budowy i utrzymania,

- gazociągi wysokiego ciśnienia DN 200/150 Gończyce – Łuków – Siedlce oraz DN 150/100 Kownaciska – EC Siedlce. wraz ze strefą kontrolowaną oraz obszarem niezbędnym do ich modernizacji,
- Teren zamknięty resortu obrony narodowej w Grabianowie.

7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Na obszarze gminy Siedlce nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Studium wyznacza tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczone na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego (oznaczenie literowe PUH). Tereny te należy znajdować się w miejscowościach Nowe Iganie, Ujrzanów, Białki.

Na terenie gminy Siedlce, obszarów przestrzeni publicznych, przez co należy rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, nie wskazuje się. Na terenie gminy nie wykształciły się obszary przestrzeni publicznej ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo dużego ośrodka miejskiego, przy łatwej dostępności konkurencyjnych obszarów miejskich.

Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Cały obszar gminy objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Obecnie trwa procedura ich częściowej zmiany. Nie wskazuje się obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zasięg przestrzenny opracowywanych nowych dokumentów zostanie każdorazowo określony przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Każdorazowo przed sporządzeniem planu wójt gminy Siedlce wykona analizę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W analizie tej należy położyć nacisk na:

- rozkład przestrzenny wniosków do planu,
- zasięg przestrzenny gruntów podlegających prawnej ochronie.

Wskazuje się na potrzebę kontynuowania prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla dz. ew. nr 63 w Żelkowie-kolonii oraz w dla dz. ew. nr 2/6 w Ostrówku.

8. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Funkcja rolnicza jest ważnym kierunkiem rozwoju przestrzennego gminy Siedlce. Dla ochrony i racjonalnego wykorzystania rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyznacza się obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna” symbolem R – tereny objęte kierunkiem rolniczym oraz RZ – tereny rolne bez prawa zabudowy. Stanowią je głównie grunty orne, w części zmeliorowane oraz tereny trwałych użytków zielonych (łąk i pastwisk).

Na terenie całej gminy ogranicza się możliwość lokalizowania nowych obiektów hodowli zwierząt do maksymalnej obsady budynku inwentarskiego 40 DJP. Szczegółowe parametry

i ograniczenia zabudowy inwentarskiej należy określać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając w szczególności lokalne uwarunkowania środowiskowe oraz sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej.

Dopuszcza się możliwość realizacji nowych oraz odbudowy i modernizacji urządzeń melioracji wodnych w celu poprawy stosunków wodnych na gruntach użytkowanych rolniczo.

Dla ochrony i racjonalnego kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej wyznacza się obszary oznaczone, na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”, symbolem ZL – tereny lasów i zalesień. Działania ochronne istniejących lasów i zalesienia dodatkowych terenów powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zalesianie terenów rolniczych, o ile spełnione zostaną warunki, o których mowa w przepisach odrębnych. Ponadto głównymi dokumentami determinującymi kierunki i politykę przestrzenną w zakresie leśnej przestrzeni produkcyjnej są plany urządzenia lasów, zgodnie z którymi należy prowadzić gospodarkę leśną.

9. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Zgodnie ze opracowanymi przez RZGW mapami zagrożenia powodziowego na terenie gminy Siedlce wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Liwiec, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), zgodnie z wymogami ustawy Prawo wodne.

Na obszary szczególnego zagrożenia powodzią, poza zakazem zabudowy (odstępstwa od niego regulują przepisy odrębne), zakazuje się w szczególności: gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania.

Wprowadza się zakaz zmiany ukształtowania terenu poprzez jego podnoszenie (nawiezenie mas ziemnych) w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Na terenie gminy nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

10. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Studium wskazuje tereny, dla których w złożu kopaliny wyznaczono filar ochronny. Dotyczy to obszaru złóż Białki I i Białki II. Eksploatacja złóż, w tym lokalizacja wszelkiej infrastruktury służącej tej eksploatacji, jest możliwa jedynie na terenie oznaczonym symbolem PG. Pozostałe tereny złóż studium wskazuje do objęcia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego filarem ochronnym, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego.

11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY

Na terenie gminy Siedlce obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych nie występują.

12. TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Studium wskazuje, obszary wymagające rekultywacji tereny po eksploatacji surowców naturalnych w miejscowości Białki i Chodów, Nowe Opole. Ustala się kierunek rekultywacji terenów po eksploatacji złoża zgodnie z przepisami odrębnymi, z preferencją dla funkcji rolniczej, leśnej lub rekreacyjnej, w oparciu o kierunek i warunki ustalone w decyzjach administracyjnych. Część terenu w miejscowości Białki zajęta zostanie przez pas drogowy projektowanej autostrady.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji nie występują na terenie gminy.

13. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na terenie gminy nie występują obszary zdegradowane.

14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Studium wskazuje granice następujących terenów zamkniętych znajdujących się w gminie: tereny kolejowe, ustalone decyzją Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (tj. Dz. Urz. MliR z 2014 r. poz. 25 z późn. zm.) (Tab. 3).

Tab. 3. Tereny zamknięte - kolejowe

Obręb geodezyjny	Numer działki	Powierzchnia działki [ha]	Obręb geodezyjny	Numer działki	Powierzchnia działki [ha]
Strzała	578/6	6,7578	Stare Opole	176/1	0,0154
Ujrzanów	1194/25	7,6187	Stare Opole	177/1	0,0165
Ujrzanów	1195	1,7591	Stare Opole	178/1	0,0104
Białki	923/1	0,9639	Stare Opole	179/1	0,006
Białki	1066/1	13,1609	Stare Opole	180/1	0,0143
Biel	197/1	8,1749	Stare Opole	181/1	0,0191
Nowe Iganie	689	13,0798	Stare Opole	182/1	0,0165
Nowe Opole	690	7,367	Stare Opole	183/1	0,018
Pruszyń	279	5,3177	Stare Opole	184/1	0,0127
Pruszyń-Pieńki	197	5,9615	Stare Opole	185/1	0,0107
Purzec	754/11	0,2615	Stare Opole	186/4	0,0084
Purzec	754/18	9,71	Stare Opole	187/1	0,0056
Pustki	86	2,5528	Stare Opole	189/1	0,0081
Stare Opole	159/7	0,0169	Stare Opole	190/1	0,015
Stare Opole	160/1	0,0134	Stare Opole	191/7	0,0111
Stare Opole	161/1	0,0181	Stare Opole	192/1	0,0045
Stare Opole	162/1	0,0167	Stare Opole	193/3	0,0042
Stare Opole	163/5	0,0192	Stare Opole	194/3	0,004
Stare Opole	164/1	0,0166	Stare Opole	195/1	0,0057
Stare Opole	167/4	0,01	Stare Opole	196/1	0,0048
Stare Opole	169/3	0,0125	Stare Opole	197/7	0,0029
Stare Opole	170/1	0,0192	Stare Opole	213	8,8189
Stare Opole	172/1	0,0199	Stare Opole	660/1	0,0011
Stare Opole	173/1	0,0206	Stok Lacki	542/3	5,8066
Stare Opole	174/1	0,0342	Stok Lacki-Folwark	1242/1	6,5059
Stare Opole	175/1	0,0245	Stok Lacki-Folwark	1242/6	14,4536
Stare Opole	165/1		Stare Opole	166/1	
Stare Opole	167/5				

Teren jednostki wojskowej wpisany pod pozycją 136, ustalony decyzją Nr 161/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 17 listopada 2021 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z 2021 r. poz. 241) (Tab. 4).

Tab. 4. Tereny zamknięte - wojskowe

Obręb geodezyjny	Numer działki	Powierzchnia działki [ha]
Grabianów	576	13,2456
Grabianów	578	5,2858
Grabianów	580	41,5769
Grabianów	582/1	18,2532
Grabianów	582/2	0,2458
Grabianów	583	18,415

Grabianów	585	0,6570
Grabianów	592	1,5597

Dla wskazanych terenów zamkniętych nie wyznaczono stref ochronnych. Zasięg terenów zamkniętych przedstawiono na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

15. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ Z OZE O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 KW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

W studium, na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”, wskazuje się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne. Na obszarach tych nie dopuszcza się lokalizacji elektrowni wiatrowych, stąd też, nie wskazuje się stref ochronnych, które wprowadzałyby ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w związku z lokalizacją OZE.

16. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

W ramach struktury przestrzennej gminy Siedlce wydzielono wydzielono tereny pełniące określone funkcje w przestrzeni, nazwane terenami funkcjonalnymi oraz przypisano im ogólne zasady i wskaźniki zagospodarowania:

- Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej (MU)
- Tereny rozwoju zabudowy zagrodowej wraz z mieszkaniowo-usługową jednorodziną (MM)
- Tereny rozwoju zabudowy wielorodzinnej (MW)
- Teren projektowanego mieszkalnictwa socjalnego (MZ)
- Tereny rozwoju zabudowy związanej z turystyką i rekreacją indywidualną (UT)
- Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej (PU)
- **Tereny rozwoju zabudowy usług publicznych (UP)**
- Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (PUH)
- Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa (RU)
- Tereny wydobywania surowców mineralnych (PG)
- Tereny komunikacji (K - komunikacja drogowa, KK - komunikacja kolejowa)
- Tereny wojskowe (TW)
- Tereny stacji elektroenergetycznej Siedlce-Ujrzanów (IT-EE)
- Tereny infrastruktury technicznej (IT)
- Tereny korytarza podejść dla linii elektroenergetycznych na terenach produkcyjno-usługowych (PU/IT-EE)

- Tereny korytarza podejść dla linii elektroenergetycznych na terenach rolniczych (R/IT-EE)
- Tereny cmentarzy (ZC)
- Tereny objęte kierunkiem rolnym (R)
- Tereny rolne bez prawa zabudowy (RZ)
- Tereny lasów i zalesień (ZL)
- Tereny wód powierzchniowych (WP)

Studium ustala następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów przeznaczonych do zainwestowania:

- maksymalną wysokość zabudowy,
- maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- maksymalną intensywność zabudowy,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Na terenie gminy występują ograniczenia w zabudowie wynikające z występowania na jej terenie:

- obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków,
- form ochrony przyrody: rezerwatów przyrody, obszaru chronionego krajobrazu, obszarów Natura 2000 oraz pomników przyrody,
- **audytu krajobrazowego,**
- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- ujęć wód podziemnych i ich stref ochronnych,
- głównego zbiornika wód podziemnych,
- zwartych kompleksów leśnych oraz lasów ochronnych,
- gleb wysokich klas bonitacyjnych I-III oraz gleb pochodzenia organicznego,
- cieków naturalnych,
- obszarów występowania naturalnych złóż surowców naturalnych,
- terenów zamkniętych,
- czynnych cmentarzy i ich stref ochronnych,
- linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć i ich pasów technicznych,
- wyznaczonych stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia.

W zakresie rozwoju układu drogowego określa się następujące kierunki rozwoju systemów komunikacji gminy:

- uwzględnienie w zapisach planów miejscowych ponadlokalnych inwestycji celu publicznego związanych z układem komunikacyjnym, poprzez zabezpieczenie terenów dla ich realizacji oraz uwzględnienie wymagań dla terenów sąsiadujących z tymi inwestycjami (np. w zakresie zgodnej z przepisami odległości zabudowy);
- projektowanie dróg dojazdowych przy drogach krajowych, obsługujących tereny przyległe do dróg krajowych. Celem jest ograniczenie bezpośredniej obsługi obszarów zainwestowania (w szczególności projektowanych) z dróg wyższej kategorii;
- dostosowanie w planach miejscowych klas technicznych dróg gminnych do możliwości technicznych ich realizacji wynikających z istniejącego zagospodarowania terenu;

- dostosowanie w planach miejscowych pasów drogowych dróg gminnych do istniejącego stanu zagospodarowania w terenach zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę;
- adaptacja i modernizacja istniejących dróg gminnych oraz budowa nowych dróg gminnych komunikujących tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych.

W celu ujednolicenia standardów zaspakajania potrzeb parkingowych, studium proponuje ramowe wskaźniki dla najczęściej występujących rodzajów obiektów.

W Studium wyróżnia się obszary, na których realizowane są i będą w najbliższych latach cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym:

- tereny autostrady A2 w budowie,
- teren projektowanego nowego odcinka dróg krajowej nr 63,
- tereny dróg krajowych nr 2 i 63 i obszary niezbędne do ich rozbudowy,
- tereny dróg wojewódzkich (DW803 i DW698), powiatowych i obszary niezbędne do ich rozbudowy,
- tereny linii kolejowych nr 2, 31 i 55 i obszar niezbędny do ich utrzymania i rozbudowy,
- sieć ponadlokalnych tras rowerowych:
 - Dolina Muchawki: Siedlce – Stok Lacki – Mościbrody – Wólka Wołyńska – Rakowiec – Siedlce,
 - Wodyńska: Siedlce – Skórzec – Wodynie – Seroczyn – Kołodziej – Wola Wodyńska – Domanice - Siedlce,
 - Reymontowska: Siedlce – Skórzec – Żeliszew Podkościelny – Oleksin – Kotuń – Chlewiska – Iganie – Siedlce,
 - Budzieszyńska: Siedlce – Chodów – Niwiski – Mokobody – Budzieszyn – Świniary – Suchożebry – Krynica – Krześlin – Siedlce,
 - Korczewska: Siedlce – Hołubia – Paprotnia – Czapple – Mogielnica – Korczew – Knychówek – Łysów – Niemojki – Przesmyki – Zawady-Majówka – Mordy – Ostoje – Krzymosze – Pruszyń – Siedlce,
- tereny urządzeń infrastruktury nawigacyjnej wpisana do rejestru lotniczych urządzeń naziemnych pod numerem NAV/M/B/1039/1/2008,
- systemowa stacja elektroenergetyczna 400/110 kV Siedlce - Ujrzanów
- istniejące linie 400 kV wraz z pasami technologicznym oraz obszarem niezbędnym do ich modernizacji,
- istniejące linie 110 kV wraz z pasami technologicznym oraz obszarem niezbędnym do ich modernizacji,
- projektowana linia 110 kV Siedlce-Ujrzanów – Siedlce-Spokojna, wraz z pasem technologicznym oraz obszarem niezbędnym do jej budowy i utrzymania,
- gazociągi wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną oraz obszarem niezbędnym do ich modernizacji,
- rezerваты przyrody wraz z otulinami,
- Obszary Natura 2000,
- Siedlecko-Węgrowski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- tereny zamknięte.

Pozostałe ustalenia studium:

- wskazuje się strefy ochrony konserwatorskiej:
 - Strefa "A" - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej,
 - Strefa "B" - ochrony zachowanych elementów zabytkowych,
 - Strefa "K" - ochrony krajobrazu,
 - Strefa "E" - ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego;
 - Strefa ochronna stanowiska archeologicznego;
- wskazuje się 2 obiekty do objęcia ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego tj. Kaplicę cmentarną w Pruszyńcu oraz Kapliczkę przydrożną z figurą św. Floriana w Stoku Lackim;
- wskazuje się tereny, dla których w złożu kopaliny wyznaczono filar ochronny - złoża Białki I i Białki II;
- wskazuje się obszar rekultywacji – tereny po powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych w miejscowości Białka i Chodów;
- wskazuje się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne.