

Urząd Gminy Siedlce
ul. Mieczysława Asłanowicza 10
08-110 Siedlce

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIEDLCE

Załącznik nr 1

do Uchwały Nr IX/106/2019 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 czerwca 2019 roku
w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
Siedlce

SPIS TREŚCI

Spis treści

Uwarunkowania	1
Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	1
stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony	4
stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony Środowiska, przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	6
Rolnicza przestrzeń produkcyjna	6
Leśna przestrzeń produkcyjna	9
Zasoby wodne	9
Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	11
Ochrona przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego	14
stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	14
Archeologia	14
Osadnictwo	15
Zabytkowe układy drożne	16
Układy ruralistyczne	17
Zabytki sakralne	17
Założenia rezydencjonalne	18
Budownictwo	18
Zabytki techniki	19
Cmentarze	20
Miejsca Pamięci Narodowej	20
Kapliczki, figury i krzyże przydrożne	21
Obszary objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków	21
Obszary i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków	22
Stan i zagrożenia środowiska kulturowego	22
rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	23
warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona zdrowia	23
zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	24
potrzeby i możliwości rozwoju gminy	25

SPIS TREŚCI

Analiza ekonomiczna	25
Analiza środowiskowa.....	30
Analiza społeczna	31
Prognozy demograficzne.....	32
Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy	36
Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę.....	36
Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz całkowitej w skali gminy chłonności terenów, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów	50
Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.....	58
Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy	58
Stan prawny gruntów	59
Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....	64
Rezerваты przyrody	64
Obszary Natura 2000	65
Obszary chronionego krajobrazu	67
Pomniki przyrody	67
Pozostałe obiekty i tereny chronione	68
występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	68
Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasoby wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	69
Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	69
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym sopiań uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	70
Drogi krajowe	70
Drogi wojewódzkie	70
Drogi powiatowe.....	71
Drogi gminne	71
Sieć kolejowa	76
Wodociągi i kanalizacja sanitarna	76
Elektroenergetyka	77
Gazownictwo	78

SPIS TREŚCI

Ciepłownictwo	78
Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	78
wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....	80
Kierunki	81
Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów w tym wynikające z audytu krajobrazowego; kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	81
Ogólne zasady zagospodarowania terenów w kontekście utrzymania ładu przestrzennego	84
Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej (oznaczenie MU).....	85
Tereny rozwoju zabudowy zagrodowej wraz z mieszkaniowo-usługową jednorodziną (oznaczenie MM).....	86
Tereny istniejącej zabudowy wielorodzinnej (oznaczenie MW)	87
Teren projektowanego mieszkalnictwa socjalnego (oznaczenie MZ)	87
Tereny rozwoju zabudowy związanej z turystyką i rekreacją indywidualną (oznaczenie UT)	87
Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej (oznaczenie PU)	88
Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (oznaczenie PUH)	88
Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (oznaczenie RU)	89
Tereny wydobywania surowców mineralnych (oznaczenie PG)	89
Tereny kolejowe (oznaczenie KK)	89
Tereny wojskowe (oznaczenie TW).....	89
Tereny stacji elektroenergetycznej Siedlce-Ujrzanów (oznaczenie IT-EE).....	89
Tereny korytarza podejść dla linii elektroenergetycznych na terenach rolniczych (oznaczenie R/IT-EE)	89
Tereny cmentarzy (oznaczenie ZC).....	89
Tereny objęte kierunkiem rolnym.....	90
Tereny rolne bez prawa zabudowy (oznaczenie RZ)	90
Tereny lasów i zalesień (oznaczenie ZL)	90
Tereny wód powierzchniowych (oznaczenie WP)	91
Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię poprzez przetwarzanie energii światła słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW.....	91
Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	91

SPIS TREŚCI

Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	92
Ogólne wytyczne do ochrony wartości kulturowych gminy.	92
Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków.	93
Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków.	94
Obiekty proponowane do objęcia ochroną wojewódzkiego konserwatora zabytków.....	94
Obiekty proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.	94
Archeologia.....	94
Strefy ochrony konserwatorskiej.....	94
Kierunki rozwoju sytemów komunikacji i infrastruktury technicznej	97
Komunikacja	97
Elektroenergetyka	99
Wodociągi i kanalizacja sanitarna	99
Gazownictwo	99
Ciepłownictwo	99
Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym.....	99
Wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.....	100
Wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie.....	101
Wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń	101
Budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń	101
Budowa i utrzymywanie sieci transportowej dwutlenku węgla.....	102
Budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania	102
Budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego	102
Opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	102

SPIS TREŚCI

Ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego	102
Budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych.....	103
Budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług	103
Budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich	103
Poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictwem	103
Poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla	103
Zakładanie i utrzymywanie cmentarzy	104
Ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej	104
Ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody	104
Wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa.....	104
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.....	104
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.....	105
Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	106
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	106
obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	107
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.....	107
Tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	107
obszary zdegradowane	107
Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	107

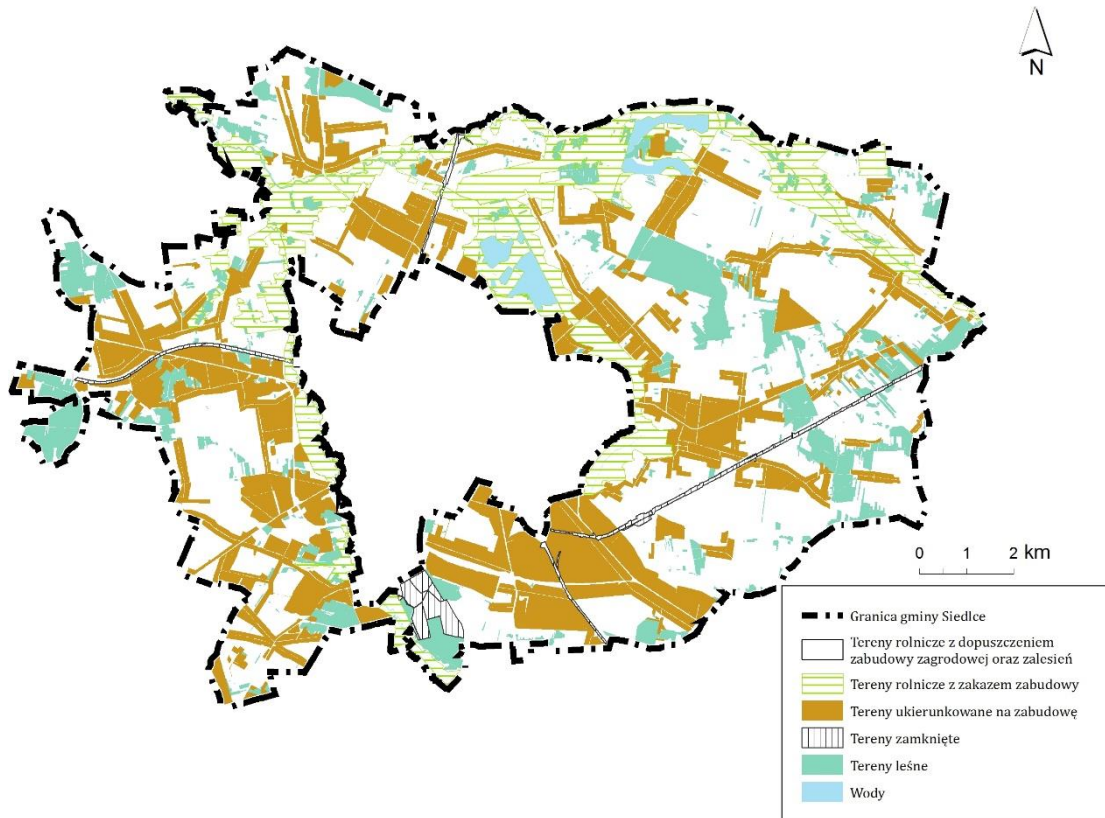
SPIS TREŚCI

Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię poprzez przetwarzanie energii światła słonecznego o mocy przekraczającej 100 kw, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu	109
Informacje o autorach opracowania	110
Informacje.....	111

Uwarunkowania

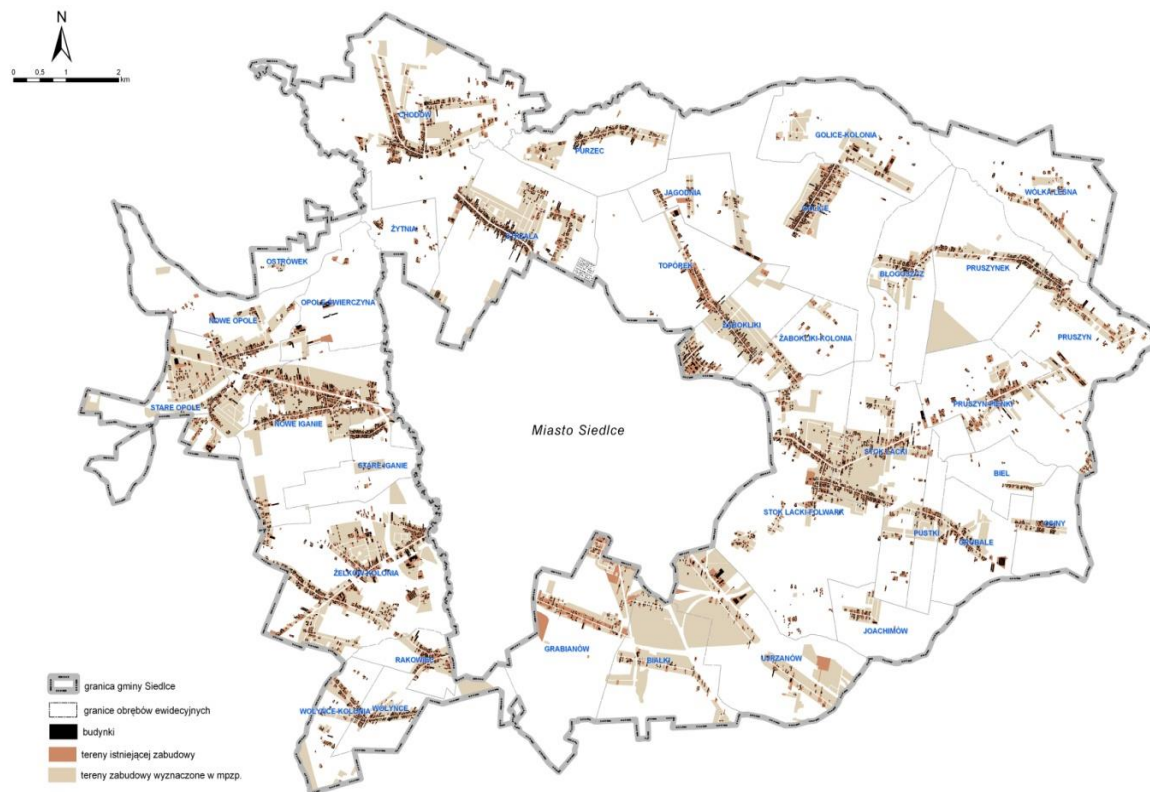
UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU

Gmina Siedlce jest gminą wiejską położoną w województwie mazowieckim w powiecie siedleckim. Jej tereny otaczają obszar miasta Siedlce. Według danych z 2017 r. teren gminy zamieszkuje 18 054 osób. Głównym uwarunkowaniem rozwoju przestrzennego gminy Siedlce jest jej bezpośrednie sąsiedztwo z miastem Siedlce. Tereny gminy połączone są z terenami miasta poprzez ciągi komunikacyjne dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych. Gmina jest również uwzględniona w koncepcji zagospodarowania przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Subregionalnego Siedlec. Choć sąsiedztwo miasta i jego terytorialne aspiracje budzą wiele kontrowersji w gminie, to należy je uznać za podstawowe uwarunkowanie przestrzenne dla gminy. Drugim kluczowym elementem jest sieć krajowego i międzynarodowego systemu komunikacyjnego, z którym tereny gminy będą połączone poprzez autostradę A2. Lokalizacja dwóch planowanych węzłów autostrady (jeden z nich położony już w granicach gminy Kotuń) zapewni bezpośrednie podłączenie terenów gminy do międzynarodowego systemu. To, wraz z uruchomieniem nowych terenów inwestycyjnych gminy, może odwrócić rolę gminy, jako „sypialni” Siedlec. Gmina może stać się nie tylko miejscem zamieszkania, ale i miejscem pracy dla mieszkańców miasta. Obecnie jednak funkcja „sypialni” dominuje i miało to odzwierciedlenie w dotychczas obowiązującej polityce przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Siedlce, przyjętym uchwałą nr XXIV/164/2008 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 października 2008 r, zmienionego uchwałami: nr XXVIII/262/2009 Rady Gminy Siedlce z dnia 29 grudnia 2009 r., nr XVIII/143/2012 Rady Gminy Siedlce z dnia 26 kwietnia 2012 r., nr XL/388/2014 Rady Gminy Siedlce z dnia 27 lutego 2014 r. oraz uchwałą nr XII/73/2015 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 lipca 2015 r. Rysunek poniżej obrazuje dotychczas obowiązujące kierunki zagospodarowania w ujęciu zagregowanym: tereny ukierunkowane na zabudowę (bez podziału na funkcje), tereny rolnicze z zakazem zabudowy, tereny leśne, tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej oraz zalesień.



Realizacją w/w polityki są obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. 100 % terenów Gminy Siedlce jest objętych obowiązującymi miejscowymi planami. Autorzy Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym...¹ w poniższej ilustracji, zobrazowali stan zagospodarowania przestrzennego względem stanu przeznaczenia terenów pod zabudowę.

¹ Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Siedlce zgodnie z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ocena aktualności studium i planów miejscowych – stan na 1 czerwca 2016 r.



Źródło – Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym...

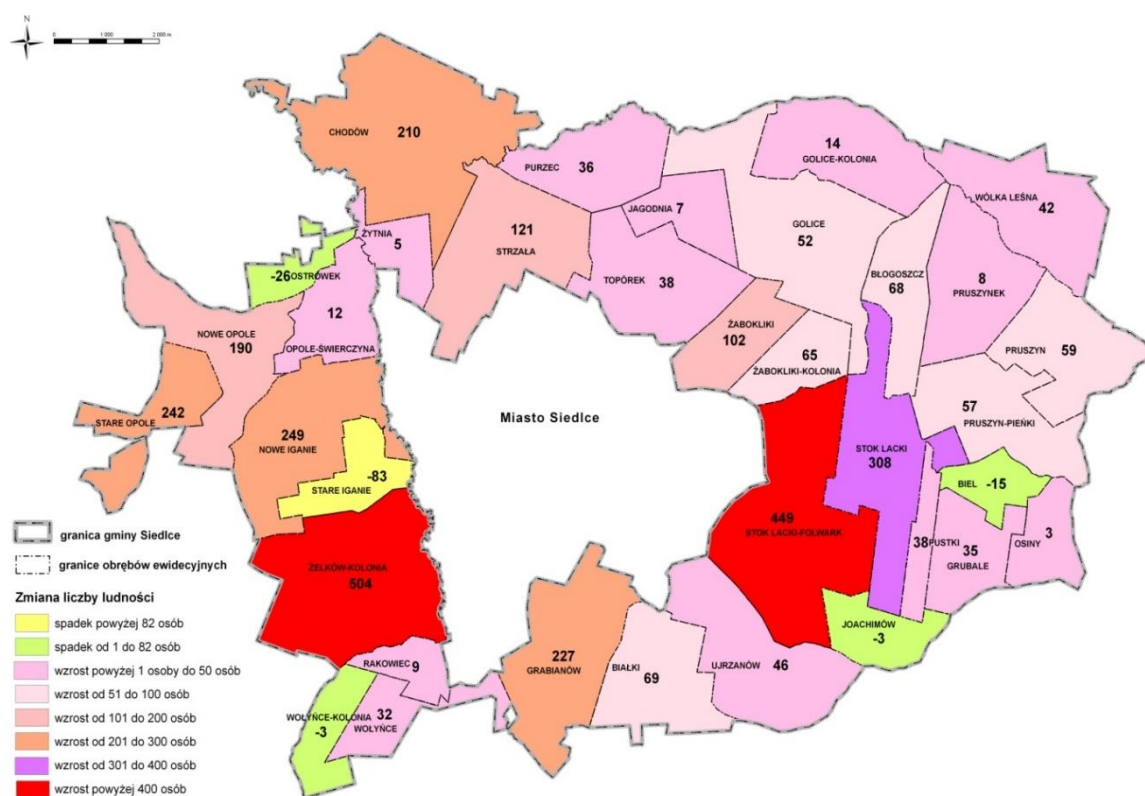
Ilustracja obrazuje ogromną podaż terenów budowlanych na terenie gminy. Większość obszarów przeznaczonych pod zabudowę związana jest jednak bezpośrednio z zabudową istniejącą. Ma to wpływ na obniżenie kosztów własnych gminy związanych z postępującym zagospodarowywaniem kolejnych terenów. Co rzeczywiście odzwierciedla bardzo dobry stan wyposażenia gminy w sieć wodociągową i kanalizacyjną. Gmina wywiązuje się ze swoich obowiązków, a dostępność do sieci jest bardzo dobra – zagadnienie szerzej opisano w dalszej części Studium opisującej stan systemów infrastruktury technicznej. Mimo to poziom podaży terenów mieszkalnych niesie ze sobą ryzyko znacznego rozproszenia zabudowy.

Celem określenia uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego nie jest badanie historycznych przyczyn tej sytuacji, a wskazanie stanu istniejącego, tak by w kierunkach Studium możliwe było sprecyzowanie działań możliwych do wykonania z poziomu polityki przestrzennej gminy wyrażonej w projektowanym Studium, zabezpieczających gminę przed realizacją rozproszonej zabudowy. Likwidacja kierunku zagospodarowania przestrzennego, skutkująca zmianą przeznaczenia w planach miejscowych, będzie niosła za sobą roszczenia odszkodowawcze. Należy więc tę opcję odrzucić, jako zbyt radykalną. Możliwym wyjściem byłaby zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego przedmiotowych terenów na produkcyjne i usługowe i dalej, zmiana przeznaczenia w planie miejscowym.

Wyższa wartość terenów produkcyjnych i usługowych usuwa podstawę roszczeń. Jednocześnie, inwestycje na gruntach produkcyjnych i usługowych wiążą się z większym potencjałem finansowym inwestora. Umożliwi to przeniesienie części kosztów własnych gminy na firmy realizujące inwestycję.

STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

Ze względu na dużą presję osiedleńczą ze strony mieszkańców Siedlec, w przeciagu ostatnich kilkunastu lat, gmina uruchomiła szereg terenów budowlanych przyległych do miasta, o których pisano wyżej. Wzrost powierzchni przeznaczonej pod zabudowę, skutkowało wzrostem liczby mieszkańców gminy. W 1999 r. gminę zamieszkiwało 14528 osób, w roku 2010 – 16 702, a w roku 2017 - 18 054. Zjawisko to ilustruje poniższa mapa, prezentująca zmiany liczby ludności w poszczególnych obrębach w latach 1999-2015.



Źródło – Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym...

Tak duże zmiany ludnościowe miały bezpośredni wpływ na stan ładu przestrzennego gminy. Historyczna forma wsi regionu, to wsie ulicowe. Jest ona powszechna w gminie Siedlce i znajduje potwierdzenie w ukształtowaniu starej zabudowy oraz podziałach geodezyjnych. Uruchomienie nowych terenów budowlanych jak i napływ ludności z miasta, wywołały nowe procesy urbanizacyjne. Wsie o największym przyroście ludności zaczęły przyjmować formę osiedli. Taka zmiana rodzi przede wszystkim problemy wynikające z charakterystycznej formy podziałów geodezyjnych. Działki na terenie gminy są wąskie

i długie. Trudno ukształtować osiedlową formę zabudowy przy takiej sytuacji własnościowej. Stosunkowo łatwo jest wskazać prawdopodobny scenariusz postępu procesów urbanizacyjnych: pierwsze lokalizują się domy na tyłach domów istniejących przy ulicy (tzw. druga linia zabudowy) Pozwala na to szerokość działki i wspólne urządzenie wjazdu i podwórka dla obu domów. Drugi dom jest najczęściej realizowany przez dzieci właścicieli terenu. Rzadko postępuje budowa trzeciego domu. Większa ilość działek jest wydzielana jedynie w przypadku gdy szerokość działki umożliwia wydzielenie drogi dojazdowej. Są to już działki pojawiające się w komercyjnym obrocie. W sytuacji gdy duży obszar terenu jest objęty w planie miejscowym przeznaczeniem umożliwiającym realizację zabudowy, proces przebiega bardzo podobnie. Zabudowywane są jedynie działki umożliwiające wykonanie podziałów w ramach gruntów jednego właściciela, a więc działki najszersze. Nawet w sytuacji, gdy plan zakłada jakiś układ komunikacyjny dla osiedla, to najczęściej przecina on wąskie pasy odrębnych własności. W przypadku gminy Siedlce drogi „osiedlowe” wyznaczono w planach jako publiczne. Mimo to, aby droga miała ciągłość, wszyscy kolejni właściciele powinni wydzielić jej przebieg i wystąpić do gminy o przejęcie gruntu. Właściciele działek o szerokości uniemożliwiającej lokalizację jakiegokolwiek budynku są oczywiście niezainteresowani całym procesem. W efekcie, pomimo obowiązującego planu tereny są zabudowywane tak, jakby plan nie obowiązywał, a wyznaczony układ komunikacyjny stanowi fikcję. Kształtowanie się zabudowy w formie osiedli na terenach wsi Stare Opole – Nowe Opole, Nowe Iganie – Żelków-Kolonia, Stok Lacki – Stok Lacki-Folwark, jest obecnie najważniejszym procesem mającym wpływ na ład przestrzenny gminy. Taką formę zagospodarowania można uznać za przypieczętowaną poprzez zapisy obowiązujących już planów miejscowych. Stąd, analiza czy forma osiedli jest dla gminy formą właściwą jest spóźniona. Należy przyjąć, formę osiedlową jako już obraną w procesie kształtowania polityki przestrzennej gminy. W każdym z wskazanych przypadków zagospodarowanie terenu postępuje w sposób zobrazony powyżej. Kluczowym elementem kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy powinna więc być próba wskazania rozwiązań umożliwiających zachowanie ładu przestrzennego dla nowych osiedli. W obecnym stanie prawnym, jedyną możliwością wyjścia z impasu spowodowanego istniejącymi podziałami wydaje się być wyznaczenie obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy. Obowiązujące plany miejscowe wyznaczają już co prawda takie obszary, gmina nie wszczęła jednak żadnej procedury. Ponadto, należy gruntownie zrewidować te wyznaczenia, pod kątem możliwości ich rozszerzenia. Najstarsze z obowiązujących w gminie planów funkcjonują od 2004 r. Można więc obserwować skutki ich działania przez ostatnich 12 lat. Jeśli obszar nowego osiedla nie został zabudowany, to można przyjąć, że skomplikowany układ podziałów ma na to zdecydowany wpływ. Należy więc takie obszary dołączyć do obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

Procedura scalenia i podziału nieruchomości, wskazana w planach miejscowych, powinna być wszczęta z urzędu zgodnie z przepisem art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W tej sytuacji koszty postępowania obciążą budżet gminy. Ponadto, należy pamiętać, że wszystkie drogi wydzielone w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, które nie staną się drogami powiatowymi, wojewódzkimi czy krajowymi, przechodzą, za odszkodowaniem, na własność gminy. Będzie to prawdopodobnie stanowiło największy koszt gminy. Z tego względu w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy należy przyjąć hierarchię obszarów wymagających scalenia i podziału. Obowiązujące przepisy nie określają terminu, w ciągu którego gmina powinna podjąć uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości. To umożliwi rozłożenie kosztów poszczególnych procedur, tak by w pierwszej kolejności uruchomić inwestycyjnie tereny priorytetowe.

Kolejnym zagadnieniem kluczowym dla ładu przestrzennego gminy są przeznaczenia terenów przyjęte w obowiązujących planach miejscowych. Wiele z nich wskazuje przeznaczenia, na których możliwa jest realizacja kilku form zabudowy. Jest to naturalne, ze względu na to, że w rzeczywistości na terenach gminy w granicach wsi sąsiadują ze sobą budynki składające się na zagrody rolnicze, budynki mieszkalne jednorodzinne, obiekty produkcyjne czy handlowe. Szczególnie kłopotliwe wydają się być połączenia zabudowy mieszkaniowej z zagrodową oraz mieszkaniowej z produkcyjną. Głębsza analiza zagadnienia wskazuje jednak, że taki stan rzeczy jest nieunikniony. Szczególnie w obszarach istniejącej zwartej zabudowy wsi. Sąsiedztwo działek wciąż wykorzystywanych przez gospodarzy, z działkami kolejnych pokoleń, lub nowych mieszkańców jest charakterystyczne, nie tylko na terenie gminy Siedlce. Rolnictwo prowadzone w niewielkich gospodarstwach jest tutaj typowe. Działka we wsi jest więc najczęściej wystarczająca do prowadzenia tej działalności. Inaczej ma się sprawa w przypadku terenów wskazanych do zabudowy „osiedlowej” – tu na wolnych działkach obowiązujące plany ustalają jednoznaczne przeznaczenie. W przypadku sąsiedztwa zabudowy produkcyjnej oraz mieszkaniowej, często jest ono realizowane w ramach jednej działki budowlanej. Niezwykle popularne na obszarze gminy (i regionu) jest rozwiązanie, w którym właściciel lokalizuje niewielki zakład na tyłach działki, na której stoi jego dom mieszkalny. Wykorzystanie własnego terenu jest z punktu widzenia właściciela, rozwiązaniem praktycznym (choćby z punktu bezpieczeństwa majątku) i ekonomicznym (odpada koszt gruntu). W takim duchu sporządzono obowiązujące na terenie gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Nie wszystkie jednak dokumenty precyzują zasady, na jakich takie sąsiedztwo może się odbywać. Można stwierdzić, że brak takich uregulowań ma negatywny wpływ na stan ładu przestrzennego gminy. W powyższej analizie nie poruszono kwestii uzupełniania przeznaczenia mieszkaniowego zabudową usługową, które jest konieczne dla funkcjonowania jednostek osadniczych.

STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚĆ I JAKOŚĆ ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Gleby na obszarze gminy charakteryzują się małym zróżnicowaniem – dominują głównie dwa typy gleb: biellicowe i pseudobiellicowe oraz gleby brunatne. Gleby biellicowe i pseudobiellicowe znajdują się na obszarze całej gminy, szczególnie w jej części wschodniej oraz zachodniej. W pasie centralnym (tereny na północ i południe od miasta Siedlce) częściej spotkać można czarne ziemie oraz gleby murszowo-mineralne i murszowate. Gleby brunatne wylugowane i kwaśne znaleźć można na terenie całej gminy, tworzą większe skupiska szczególnie w okolicach wsi Nowe Iganie, Nowe Opole, Żelków-Kolonia, Joachimów, Stok Lacki, Pruszyń-Pieńki. Lokalnie na północy gminy na linii Chodów – Purzec, wzdłuż rzeki Liwiec spotkać można mady.

Tabela poniżej prezentuje udział gruntów rolnych w powierzchni gminy:

UWARUNKOWANIA

	Użytki rolne								Nie użytki	Razem
	grunty orne	sady	łąki trwałe	pastwiska trwałe	grunty rolne zabudowane	grunty pod stawami	grunty pod rowami	Razem		
ha	6971	175	1873	1019	879	306	60	11283	108	11391
% powierzchni gminy	49,5%	1,2%	13,3%	7,2%	6,2%	2,2%	0,4%	80,1%	0,8%	80,9%

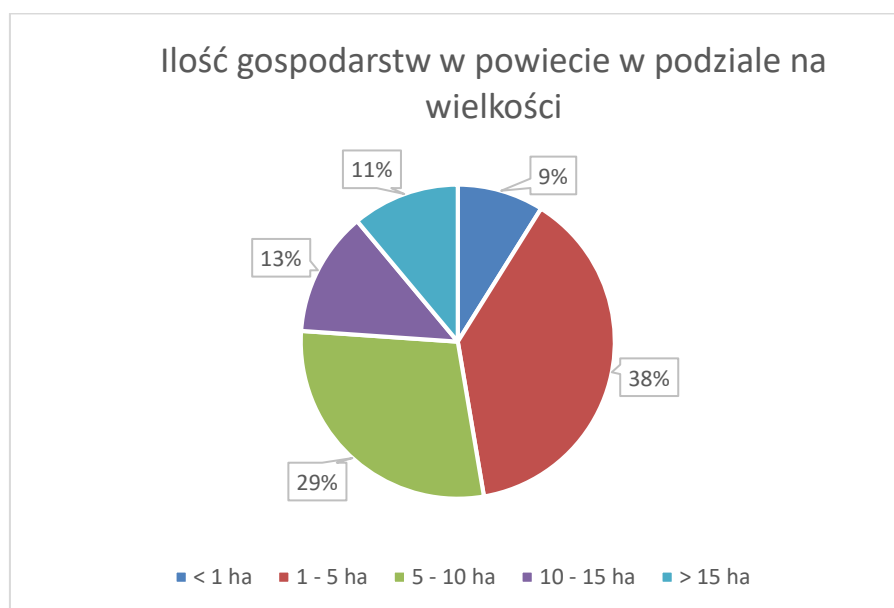
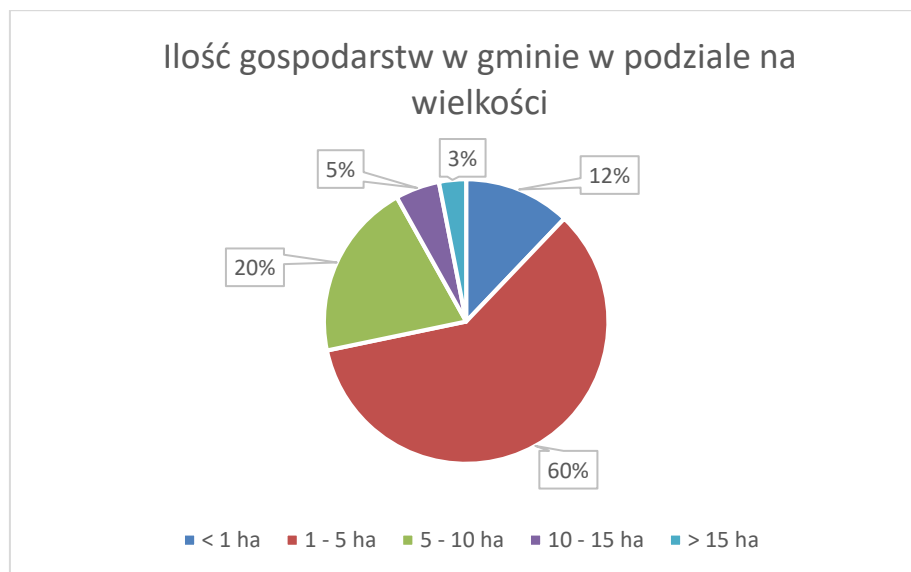
Grunty rolne w zajmują aż 80,9% powierzchni gminy. Z tego najwięcej to grunty orne – 49,5%, łąki trwałe – 13,3% oraz pastwiska trwałe – 7,2%. Duży udział wykazują też grunty rolne zabudowane – 6,2%. Są to grunty zajęte przez budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, budynki gospodarcze, inwentarskie oraz służące przetwórstwu rolno-spożywczemu.

Wśród gruntów rolnych na szczególną uwagę – ze względu na ochronę na podstawie przepisów odrębnych – zasługują grunty klas wyższych. Obecnie stanowią 14% powierzchni gminy, a wśród nich niemal wszystkie to użytki klasy III. Klasa II występuje na niewielkich powierzchniach (nieco ponad 8,5 ha), natomiast klasa I nie występuje w ogóle. Ich większe kompleksy znajdują się w obrębach: Żelków-Kolonia, Wołyńce, Grabianów, Stare Iganie/Nowe Iganie, Nowe Opole, Opole-Świerczyna, Chodów, Strzała, Żabokliki-Kolonia, Stok Lacki, Pruszyń/Pruszynek, oraz Wólka Leśna.

Przydatność rolniczą gleb na terenie gminy można ocenić, jako dobrą. Szczególnie przydatnymi dla rolnictwa są tereny we wschodniej i południowo-zachodniej części gminy, gdzie można znaleźć kompleksy pszenne oraz żytnie bardzo dobre i dobre. Z kolei pas centralny gminy oraz krańce północne to grunty gorszej przydatności rolniczej, jednak z większym udziałem kompleksów użytków zielonych.

Według danych Powszechnego Spisu Rolnego 2010 na terenie gminy funkcjonują 1592 gospodarstwa rolne, z których 1591 to gospodarstwa indywidualne, natomiast 1504 prowadzi działalność rolniczą. Tabela i wykresy poniżej przedstawiają ilość gospodarstw w podziale na ich wielkości w odniesieniu do sytuacji w powiecie:

Powierzchnia gospodarstwa	Gmina		Powiat	
	Sztuk	%	Sztuk	%
< 1 ha	193	12%	1 015	9%
1 - 5 ha	949	60%	4 378	38%
5 - 10 ha	321	20%	3 277	29%
10 - 15 ha	80	5%	1 463	13%
> 15 ha	49	3%	1 261	11%
Razem	1 592	100%	11 394	100%



Jak wynika z powyższych zestawień w obu przypadkach dominującą formą działalności rolniczej są średnie gospodarstwa, niemniej jednak w gminie Siedlce występuje większy udział gospodarstw w przedziale 1 – 5 ha. Zauważyć można, że na terenie powiatu z uwagi na większy udział gospodarstw średnich i dużych występuje tendencja do tworzenia większych gospodarstw rolnych, natomiast w gminie Siedlce zaobserwować można odwrotny trend – większy udział mają gospodarstwa rolne do 10 ha. Świadczy to o większym rozdrobnieniu gospodarstw w gminie aniżeli średnio w powiecie.

Powyższe potwierdza poniższa tabela prezentująca powierzchnie gospodarstw rolnych według grup powierzchni gospodarstwa w gminie oraz powiecie:

UWARUNKOWANIA

Powierzchnia gospodarstwa	Gmina		Powiat	
	ha	%	ha	%
< 1 ha	169,05	2%	1087,06	1%
1 - 5 ha	2912,77	36%	15907,47	16%
5 - 10 ha	2555,01	32%	28507,35	28%
10 -15 ha	1078,53	13%	20750,67	20%
> 15 ha	1337,88	17%	34 971,44	35%
Razem	8053,24	100%	101 223,99	100%

Jak widać, zdecydowanie większy udział powierzchniowy mają w gminie gospodarstwa mniejsze. Jednocześnie da się zauważyć odwrotna tendencja w powiecie – tam udział powierzchni gospodarstw powyżej 15 ha jest dwukrotnie większy niż w gminie.

Mając powyższe dane należy wskazać też, że średnia powierzchnia gospodarstwa w gminie wynosi 5,06 ha, podczas gdy w powiecie 8,88 ha. Mimo ciągłego rozdrobnienia struktury gospodarstw, średnia powierzchnia w stosunku do roku 2004 zwiększyła się o ok. 2 ha.

Spośród wszystkich gospodarstw rolnych uprawy prowadzi 1181 gospodarstw. Dominującą formą upraw są zboża (1043 gospodarstwa) oraz ziemniaki (432 gospodarstwa). 41 gospodarstw uprawia warzywa gruntowe, zaś 12 posiada uprawy przemysłowe.

Wśród gospodarstw prowadzących chów i hodowlę zwierząt najwięcej gospodarstw (341) posiada drób oraz trzodę chlewną (230). Nieco mniej chowa bydło (140) oraz konie (50).

Leśna przestrzeń produkcyjna

Lesistość w gminie wynosi ok. 13%. Grunty leśne znajdują się na powierzchni 1861 ha, co w porównaniu z poprzednią edycją studium stanowi wzrost powierzchni leśnej o ok. 360 ha.

Pod względem własnościowym lasów w gminie Siedlce dominuje własność osób fizycznych (76%), na drugim miejscu są lasy Skarbu Państwa (19%). Pozostałe lasy są własnością kościołów i związków wyznaniowych oraz innych podmiotów.

Wszystkie lasy w gminie to lasy ochronne. Zwykle są to mniejsze lasy wchodzące w skład gospodarstw rolnych. Większe, zwarte kompleksy leśne znajdują się między wsiami Golice – Błogoszcz – Żabokliki oraz w okolicach wsi Grabianów. Głównym typem siedliskowym lasów jest bór.

Zasoby wodne

Gmina Siedlce położona jest w dorzeczu Bugu. Wody powierzchniowe w gminie stanowią głównie rzekę Liwiec oraz jej dopływy: Muchawkę, Kostrzyn (położona poza granicami gminy) i Helenkę. Z uwagi na

niską retencję spowodowaną niewielkim stopniem lesistości, cieki te doświadczają częstych wahań stanów wód.

Liwiec jest nieuregulowaną rzeką 4. rzędu, charakteryzującą się dużą liczbą zakoli. Zlewnia ma charakter rolniczy. Wody Liwca i jego dopływów wykorzystywane są głównie do celów rolniczych, potrzeb hodowli ryb oraz rekreacyjnych.

W południowo – zachodniej części sołectwa Chodów swoje ujście do Liwca znajduje pierwszy z jego ważnych dopływów z terenu gminy – rzeka Muchawka. Muchawka jest rzeką położoną w zachodniej części gminy i stanowi naturalną granicę pomiędzy terenem gminy i miastem. W granicach miasta znajduje się zbudowany na Muchawce sztuczny zbiornik retencyjny.

Helenka odwadnia wschodnią część gminy, we fragmencie podobnie jak Muchawka stanowi granicę pomiędzy gminą i miastem. W górnym biegu zasila stawy „Rybakówka” w Topórku.

Największymi zbiornikami wód powierzchniowych są stawy retencyjne w Golicach i Starej Wsi. Ważną rolę pełni też system rowów melioracyjnych, którego większe zagęszczenie można zauważyć między wsiami Jagodnia i Purzec, Ostrówek, Golice–Kolonja oraz Stok Lacki–Folwark. Wody rzek i pozostałych cieków wykorzystywane są w działalności rolniczej, hodowlanej oraz rekreacyjnej.

Na obszarze Gminy wody podziemne występują w kilku poziomach wodonośnych. W utworach czwartorzędu występują dwa użytkowe poziomy wodonośne. Pierwszy, charakteryzuje się płytkim występowaniem wód i najczęściej zwierciadłem swobodnym. Jest on na ogół średnio i dobrze izolowany od powierzchni terenu (warstwa izolacyjna o miąższości 10-40 m i więcej), izolacja słaba (lub brak izolacji) występuje jedynie lokalnie w rejonie wsi Stok Lacki-Folwark – Żabokliki-Kolonja, Purzec i Żytna. Drugi czwartorzędowy poziom wodonośny występuje znacznie głębiej i wypełnia dolinę kopalną o przebiegu południkowym. Obydwa poziomy rozdzielone są glinami zwałowymi o miąższościach od kilku do kilkudziesięciu metrów. Poniżej znajduje się trzeciorzędowe (mioceńsko - oligoceńskie) piętro wodonośne. W południowej części Gminy jest ono połączone z piętrzem czwartorzędowym (wody z poziomu mioceńskiego eksploatowane są przez ujęcie Sekuła).

Gmina położona jest na obszarze dwóch zbiorników wód podziemnych:

- 1) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska. Obejmuje on cały obszar gminy. Jest to zbiornik trzeciorzędowy o zasobach dyspozycyjnych 0,06 l/s/km². Za wyjątkiem południowej części gminy, posiada on dobrą izolację poziomu wodonośnego,
- 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 223 Zbiornik międzymorenowy rzeki górny Liwiec. Obejmuje teren gminy za wyjątkiem jej wschodnich i zachodnich krańców. Jego o szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 2,31 l/s/km².

W ramach planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły zakłada się osiągnięcie lub utrzymanie dobrego stanu ekologicznego i chemicznego jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP):

- 1) Sosna (kod RW200023266816) – zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych,
- 2) Liwiec od Starej Rzeki do Kostrzynia (kod RW200024266839) - zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych,
- 3) Liwiec do Starej Rzeki ze Starą Rzeką od dopł. z Kukawek (kod RW2000232668149) - zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych,

UWARUNKOWANIA

- 4) Muchawka od Myrchy do ujścia (kod RW200024266829),
- 5) Helenka (kod RW200023266818) - zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych,
- 6) Świdnica (kod RW20001726684529) - zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych,
- 7) Muchawka od źródeł do Myrchy (kod RW2000232668289).

Tylko dwie spośród wymienionych Jednolitych Części Wód Powierzchniowych nie są zagrożone nieosiągnięciem zakładanych celów.

Podczas prowadzonego Państwowego Monitoringu Jakości Wód Podziemnych stan chemiczny oraz jakościowy wód podziemnych na terenie gminy został oceniony jako dobry.

Zabudowa na terenie gminy zasilana jest w wodę z czterech stacji uzdatniania wody:

- 1) SUW Stok Lacki o wydajności 69 m³/h z trzema studniami głębinowymi,
- 2) SUW Purzec o wydajności 80 m³/h z dwiema studniami głębinowymi,
- 3) SUW Ujrzanów o wydajności 200 m³/h z trzema studniami głębinowymi,
- 4) SUW Sekuła I i II, zlokalizowanych w mieście Siedlce.

Wszystkie stacje posiadają zasoby wodne kategorii B.

Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ochrona środowiska polega w szczególności na:

- 1) racjonalnym kształtowaniu środowiska i gospodarowaniu zasobami środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju,
- 2) przeciwdziałaniu zanieczyszczeniom,
- 3) przywracaniu elementów przyrodniczych do stanu właściwego.

Działania te prowadzone są wobec poszczególnych komponentów środowiska: powietrza, wód, powierzchni ziemi, zwierząt, roślin, kopalin, klimatu akustycznego a także w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi.

Polityka ochrony środowiska jest realizowana za pomocą właściwych strategii, programów i planów. Wiodącą rolę pełni tutaj Program ochrony środowiska. Gmina Siedlce sporządziła taki dokument i przyjęła go uchwałą Nr XXII/179/2016 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 kwietnia 2016 r. Jako główny i nadrzędny cel w zakresie ochrony środowiska Program wskazuje „dobry stan środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy Siedlce”.

W zakresie uwarunkowań ochrony powietrza atmosferycznego gmina Siedlce znajduje się tzw. strefie mazowieckiej, wyznaczonej w celu oceny rocznej powietrza atmosferycznego. Gmina Siedlce została sklasyfikowana po kątem ochrony zdrowia do klasy C, co oznacza, że stężenia substancji (w przypadku Siedlec są to pył PM10, PM2,5 i benzo(a)piren) przekraczają nie tylko dopuszczalne normy, ale również ich poziomy docelowe z dopuszczalnym marginesem tolerancji. Pod kątem ochrony roślin cała strefa

mazowiecka została sklasyfikowana literą A, co oznacza, że stężenia wybranych substancji nie przekraczają zarówno wartości granicznych, jak i docelowych.

Zauważalnym problemem jakości powietrza są wysokie stężenia pyłów. Ich głównym źródłem jest tzw. niska emisja z nieekologicznych pieców i kotłów oraz emisja zewnętrzna, spoza granic gminy. Przy czym zauważalny jest niski udział energii wytwarzanej z odnawialnych źródeł, która mogłaby zmniejszyć poziom niskiej emisji. Drugim źródłem wymienionych zanieczyszczeń jest emisja pochodząca z dróg. Charakter Siedlec jako gminy wiejskiej w pewnym sensie narzuca indywidualny transport samochodowy jako podstawową formę przemieszczania: do ośrodka miejskiego – miasta Siedlce (praca, spędzanie wolnego czasu, zaopatrzenie itp.) oraz do ośrodków obsługi gminy (praca, szkoły, punkty usługowe, instytucje itp.). Takiej formie transportu sprzyja dobrze rozwinięta sieć dróg.

W zakresie uwarunkowań ochrony wód rozumianych, jako element środowiska należy przytoczyć, za Programem ochrony środowiska, że głównym zagrożeniem, jakie potencjalnie może wpływać na wody, jest działalność człowieka: procesy urbanizacji na terenach nieposiadających sieci kanalizacyjnej, rolnictwo wykorzystujące intensywne nawożenie oraz przemysł. Badania wód powierzchniowych w ramach prowadzonego monitoringu środowiska wykazały wartości badanych wskaźników na poziomie I/II klasy czystości, sporadycznie nieznacznie przekraczając wartości ustalone dla II klasy. Ważnym aspektem utrzymania dobrego stanu wód jest skanalizowanie gminy. Pozytywnie należy ocenić sukcesywny wzrost długości wybudowanych sieci kanalizacji sanitarnej – w ciągu 10 lat długość sieci wzrosła niemal dwukrotnie. Należy jednak zwrócić uwagę, że na terenach rozproszonej zabudowy odprowadzanie ścieków funkcjonuje w oparciu o systemy indywidualne – zbiorniki bezodpływowe. W przypadku nieszczelności zanieczyszczenia dostają się do gleby, a stąd do wód.

Ochronę powierzchni ziemi bardzo szeroko definiuje ustawa Prawo ochrony środowiska. Polega ona na:

- 1) racjonalnym gospodarowaniu,
- 2) zachowaniu funkcji środowiskowych, gospodarczych, społecznych i kulturowych,
- 3) zapobieganiu zanieczyszczeniu substancjami powodującymi ryzyko oraz na remediacji,
- 4) zachowaniu jak najlepszego stanu gleby,
- 5) minimalizacji stopnia i łagodzeniu skutków zasklepienia gleby,
- 6) zapobieganiu ruchom masowym ziemi i ich skutkom,
- 7) przeciwdziałaniu niekorzystnym zmianom naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi,

Jak dalej stanowi ustawa, funkcję pełnioną przez powierzchnię ziemi ocenia się na podstawie jej faktycznego zagospodarowania i wykorzystania, chyba że inna funkcja wynika z planu zagospodarowania przestrzennego. Gmina Siedlce pokryta jest w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które zostały uzgodnione z odpowiednimi organami ochrony środowiska. Należy więc stwierdzić, że ochrona powierzchni ziemi została w nich określona na poziomie, który będzie gwarantował realizację powyższych działań.

Ochrona roślin i zwierząt winna polegać z jednej strony na zachowaniu ich populacji i siedlisk, jak również na tworzeniu warunków ich prawidłowego rozwoju. Zadania te realizowane są w szczególności poprzez obejmowanie ochroną zarówno obszarów, jak i poszczególnych gatunków, w tym także poprzez stosowne zakazy w zakresie pozyskiwania. Obszarami, na których realizowana jest ochrona roślin i zwierząt, są w szczególności obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, o których szerzej mowa w dalszej części studium. Stanowiska gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie można

znaleźć przede wszystkim w północnej części gminy, w okolicach wsi Chodów, Purzec, Golice, Golice-Kolonia, Wólka Leśna, Pruszyn. Na terenie gminy znajdują się również sporadyczne pomniki przyrody w okolicach wsi Żelków-Kolonia, Rakowiec, Białki.

Elementami przestrzeni, których celem jest utrzymanie możliwości wymiany i istnienia określonej puli genetycznej, liczebności osobników i gatunków, a w konsekwencji zachowanie różnorodności biologicznej środowiska, są korytarze ekologiczne. Zapewniają one możliwość migracji gatunkom wędrownym i leśnym. Na terenie gminy znajdują się korytarze ekologiczne o różnym znaczeniu:

- 1) krajowym: korytarz wyznaczony w „Strategii wdrażania krajowej sieci ekologicznej ECONET-Polska”, przebiega przez zachodnie krańce gminy za Nowym Opolem i Starym Opolem, dalej na południe od wsi Chodów, przed wsią Purzec rozdzielając się w dwóch kierunkach: pierwszy kończy się na Stawach Siedleckich, drugi biegnie dalej wzdłuż północnej granicy gminy, pomiędzy wsiami Wólka Leśna i Pruszynek a następnie między Pruszynek a granicą gminy,
- 2) ponadlokalnym (regionalnym): korytarz wyznaczony w „Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030”, przebiega po zachodniej stronie wsi Żytunia wzdłuż zachodniej granicy miasta Siedlce w kierunku wsi Wólka Wiśniewska, położonej poza granicami gminy,
- 3) lokalnym: korytarze wyznaczone w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz opracowaniach studialnych, uzupełniają sieć korytarzy wyższego rzędu, tworząc powiązania między nimi a elementami środowiska przyrodniczego gminy (lasami, terenami otwartej przestrzeni rolniczej, wodami).

Uwarunkowania wynikające z występowania kopalin omówione zostały w dalszej części Studium.

Klimat akustyczny gminy jest pochodną działalności człowieka: to, jak gospodaruje przestrzenią (jak i gdzie inwestuje) będzie miało wpływ na emisję hałasu. Głównymi źródłami hałasu na terenie gminy Siedlce są drogi. Układ komunikacyjny gminy został przedstawiony we właściwej części opracowania, niemniej jednak można wskazać, że wzrost natężenia hałasu następuje wraz ze wzrostem kategorii drogi, który najczęściej wiąże się ze wzrostem natężenia ruchu samochodowego czy zwiększeniem udziału transportu ciężkiego. Blisko połowa długości wszystkich dróg w gminie to drogi kategorii krajowej, wojewódzkiej czy powiatowej i to z ich strony należy oczekiwać zwiększonego natężenia hałasu. Drugim źródłem hałasu jest komunikacja kolejowa, w tym w szczególności linia kolejowa nr 2 o znaczeniu państwowym Warszawa – Siedlce – Łuków - Terespol – granica państwa oraz linia kolejowa nr 31 Siedlce – Siemianówka o znaczeniu państwowym. Niestety na terenie gminy nie były jak dotąd prowadzone badania natężenia hałasu.

Kolejnymi źródłami hałasu są linie energetyczne, zwłaszcza te wysokich napięć (hałas z wyładowań elektrycznych) oraz zakłady przemysłowe i rzemieślnicze (hałas z pracujących maszyn i urządzeń wentylacyjnych), zlokalizowane w Żelkowie-Kolonii, Żaboklikach, Stoku Lackim, Nowym Opolu, Starym Opolu, Nowych Iganiach, Starych Iganiach i Strzale.

Oddziaływanie pól elektromagnetycznych wiąże się z występowaniem na terenie gminy sieci energetycznych oraz stacji bazowych telefonii. Przez teren gminy przebiega pięć linii wysokiego napięcia (omówione w rozdziale dotyczącym infrastruktury technicznej). Wzdłuż nich ustalone są pasy ograniczeń, w których ograniczone jest wznoszenie obiektów budowlanych. Przyszłym (planowanym) potencjalnym

źródłem oddziaływania pól elektromagnetycznych będzie również GPZ w Ujrzanowie 400/110 kV. Wśród stacji bazowych telefonii komórkowej należy stwierdzić, że większość z nich koncentruje się na terenie miasta Siedlce. W granicach gminy Siedlce stacje położone są w okolicach wsi: Żelków-Kolonia, Stare Opole, Nowe Iganie, Ujrzanów i Pruszyń.

Ochrona przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego

Formy ochrony przyrody na terenie gminy Siedlce zostały omówione w następnych rozdziałach. Na terenie gminy nie znajdują się formy ochrony krajobrazu inne niż wynikające z przepisów o ochronie przyrody, natomiast samorząd województwa nie sporządził i nie przyjął do tej pory audytu krajobrazowego.

STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Archeologia

Z terenu gminy Siedlce znanych jest 229 stanowisk archeologicznych. Katalog stanowisk powstał w oparciu o gminną ewidencję zabytków, kwerendę w archiwum Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków Delegatura w Siedlcach oraz literaturę.

Osadnictwo starożytne i wczesnohistoryczne na terenie gminy grupuje się wyraźnie wzdłuż dolin cieków. Największe zagęszczenie punktów osadniczych obserwujemy w rejonie Pruszyń, po obu stronach Liwca. Wspomniane skupisko tworzą stanowiska archeologiczne zlokalizowane w granicach miejscowości: Pruszynek (29 stanowisk), Wólka Leśna (14 stanowisk), Pruszyń (8 stanowisk) i Pruszyń-Pieńki (3 stanowiska). Osadnictwo starożytne w tym rejonie datuje się od epoki kamienia, przez liczne ślady osadnictwa epoki brązu, wczesną epokę żelaza, wczesne średniowiecze po pełne średniowiecze i okres nowożytny. Największe obszarowo stanowiska datowane są na okres wczesnego średniowiecza oraz okres nowożytny.

Kolejne skupisko znalezisk grupuje się w rejonie Golic. Z samej miejscowości znamy 11 stanowisk archeologicznych. Na gruntach wsi Golice-Kolonia odkryto ich 19. W obrębie piaszczystego wyniesienia otoczonego z trzech stron stawami (Rybakówka) zewidencjonowano 14 stanowisk, głównie datowanych na epokę kamienia-epokę brązu. W znacznej części są to znaleziska narzędzi krzemiennych.

Podążając w dół biegu Liwca obserwujemy kolejne skupisko w rejonie wsi Purzec (11 stanowisk). Podobnie jak w okolicach Golic dużą część odkrytych tu zabytków stanowią narzędzia krzemienne. Drugą pod względem liczności są znaleziska ceramiki nowożytnej. Zarejestrowano także śladowo występujące niecharakterystyczne fragmenty ceramiki starożytnej.

Drugą miejscowością pod względem ilości stanowisk archeologicznych jest miejscowość Chodów, gdzie odkryto 27 stanowisk. Ciągną się one wzdłuż wyższego, prawego brzegu Liwca. Suche, piaszczyste tereny z dobrym dostępem do rzeki stanowiły atrakcyjny teren dla osadnictwa starożytnego. Wśród stanowisk odkrytych w tym rejonie są obozowiska łowców mezolitycznych, osady datowane na epokę brązu i wczesną epokę żelaza a także ślady osadnictwa z okresu przedrzymskiego i okresu wpływów rzymskich. Najciekawszym z nich jest wydmowe stanowisko „Polka”, gdzie odkryto znaczną ilość narzędzi krzemiennych stanowiących świadectwo osadnictwa paleolitycznego i mezolitycznego a także fragmenty

popielnic oraz naczyń ornamentowanych datowanych na wczesną epokę żelaza. Odkryto tu także fragmenty ceramiki z okresu wpływów rzymskich.

Na całym obszarze gminy odkrywano stanowiska z okresu wczesnego średniowiecza. Wydaje się, że część obecnie funkcjonujących wsi swoimi początkami sięga wieków średnich. Najwcześniej wymieniane w dokumentach są wsie Pruszyń, Golice, Iganie, Opole. Na podstawie źródeł pisanych można stwierdzić, że miejscowości te funkcjonowały już w XV w. Znaleźiska ceramiki datowanej na VIII-IX w. (Pruszynek stan. AZP 57-79/35) czy XI-XII w. (Stare Iganie stan. AZP 58-78/44 i 58-78/45) cofają tę granicę jeszcze bardziej wstecz. Niewykluczone, że wsie Żytnia, Strzała, Błogoszcz, Ujrzanów, Chodów, Żabokliki, Topórek, Jagodna, Stok Lacki, Białki, Purzec (daw. Zarzecze), Wołyńce wymieniane w pierwszej ćwierci XVI w. mają starszą metrykę. Kilka z nich z biegiem lat nieco zmieniło granice, inne wciąż pozostają w lokalizacji, którą widzimy na mapach archiwalnych. Dawne granice wsi ustalono na podstawie analizy map historycznych: „Mappa szczegulna woiewodztwa lubelskiego : zrzadzona z innych wielu mapp mieyscowych tak dawniej iak i swiezo odrysowanych tudziez goscincowych i niewatpliwych wiadomosci wszystko wedlug reguł geograficznch i obserwacyi astronomicznych”. Karol de Perthees, Paryż 1786 ; “Carte von West-Gallizien : welche auf allerhöchsten Befehl Seiner Kaiserlich Oesterreichischen und Königlich Apostolischen Majestät in den Jahren von 1801 bis 1804 unter der Direction des dermahligen General Majors, und General Quartiermeisters Anton Mayer von Heldensfeld [...] durch den Kaiserl. Königl. Generalquartiermeisterstaab militärisch aufgenommen worden... / gezeichnet, und gestochen von Hieronimus Benedicti.” Antoni Meyer von Heldensfeld, Wiedeń 1808 oraz „Carte topographique du Royaume de Pologne”, Topograficzna Karta Królestwa Polskiego, Petersburg 1843, nazywaną powszechnie Mapą Kwatermistrzowską. Z powodu rozbieżności w lokalizacji wsi Ujrzanów na wspomnianych wyżej opracowaniach kartograficznych, nie ustalono jej historycznych granic.

Największa ilość znalezisk archeologicznych z terenu gminy Siedlce datowana jest ogólnie na okres pradziejowy – starożytność (53 stanowiska). Są to mało charakterystyczne ułamki ceramiki, trudne do wydatowania z uwagi na stopień zniszczenia lub mało charakterystyczną technologię wykonania. Dużą część stanowią także znaleziska ceramiki ogólnie datowanej na okres nowożytny, zawierający się pomiędzy XVI – XIX wiekiem.

Warunki glebowe i stosunki wodne sprzyjały osadnictwu w epoce kamienia i epoce brązu – zazwyczaj jego śladem są znaleziska narzędzi krzemiennych. Najcenniejszym stanowiskiem z tego okresu jest obozowisko neolityczne odkryte i badane wykopaliskowo w 1978 r. w Sabince. Równie interesującym jest znane z archiwaliów stanowisko „Polka” w Chodowie. Wartym uwagi są także skupiska osadnicze przy Rybakówce w Golicach oraz zespół stanowisk w rejonie Pruszyń, Wólki Leśnej i Pruszyńka.

Osadnictwo

Omawiając osadnictwo na obszarze, na którym położona jest obecna gmina Siedlce, należy stwierdzić, że wczesnośredniowieczne osadnictwo rozwijało się słabo, ze względu na gęste zalesienie oraz ciągłe grabieżcze wyprawy plemion ze Wschodu. Od wieku IX aż po połowę wieku XI rozwijało się na tych ziemiach osadnictwo mazowieckie. W XI wieku rozpoczęła się również kolonizacja ruska, idąca głównie wzdłuż szlaków wodnych, m.in. od południa wzdłuż Bugu, co potwierdzają liczne wczesnośredniowieczne stanowiska archeologiczne, odkryte m.in. na tym terenie. W okresie, kiedy tereny te są we władaniu Litwy (1323 - 1569) rozwinęło się osadnictwo - zarówno mazowieckie, jak i ruskie. Mimo panowania litewskiego na tereny te przybywała głównie drobna szlachta z Mazowsza zakładając wiele wsi drobnoszlacheckich, choć tereny te kolonizowała również chłopska ludność ruska.

Po podpisaniu unii polsko-litewskiej w Krewie w 1385 r. nastąpiło ożywienie osadnictwa w końcu XIV wieku oraz 1 połowie XV wieku. Świadczą o tym dokumenty stwierdzające powstanie w tym czasie

kilkunastu okolicznych miejscowości, m.in: Golic, Grabianowa, Pruszyzna, Żaboklik. Wówczas na tereny te przybywali głównie osadnicy mazowieccy i w mniejszym stopniu ruscy, czego dowodem są funkcjonujące do dnia dzisiejszego nazwy miejscowości, np. Stok Lacki, Stok Ruski. W tym czasie erygowano parafię w Pruszyźnie (1430), zaliczaną do najstarszych w tym regionie. Przez prawie sto lat do parafii tej należały Siedlce.

W XV wieku kolonizacja obejmowała całe połacie ziem wschodniego Mazowsza. Kolonizatorami tych terenów było przede wszystkim drobne rycerstwo, stanowiące zaczątek późniejszej szlachty zagrodowej. W XV i XVI wieku powszechnie występowały folwarki, genetycznie związane z osadami, które w przeważającej liczbie były rycerskimi, drobnymi gospodarstwami rolnymi. Obok pól uprawnych obejmowały ogrody owocowe, warzywne, hodowlę bydła, koni, itp.. Z chwilą, gdy rozpoczęła się kolonizacja tych terenów, ludność osiadła na obszarze starego osadnictwa opuszczała swe dotychczasowe siedziby i przenosiła się na nowe miejsca, gwarantujące tzw. wolność, a po jej upływie znacznie niższe czynsze i dziesięcinę pieniężną. Do zakładania nowych, względnie powiększania dotychczasowych folwarków przyczyniało się stale postępujące rozdrobnienie własności szlacheckiej, nieraz podział włości między kilku właścicieli.

W 2 połowie XVII wieku osadnictwo na omawianym terenie uległo gruntownej przebudowie w związku z tzw. "pomiarą włóczęną". Całe terytorium wsi dzielono na trzy pola równej wielkości, stosownie do trójpolowego gospodarstwa. Każde pole dzielono na równoległe pasy (tzw. rezy), każdy chłop otrzymywał swą rezę w każdym z trzech pól. Zabudowania stawiano w odstępach po obu stronach ulicy. "Pomiara włóczęna" zniwelowała na tym terenie różnice między wsią powstałą samorzutnie, a wsią na prawie niemieckim i stworzyła nowy typ wsi, który bez większych zmian dotrwał do XIX wieku.

Zabytkowe układy drożne

Ludność na terenach obejmujących obszar obecnej gminy Siedlce, chociaż rozrzucona w terenie, nie żyła w odosobnieniu. Utrzymanie stosunków sąsiedzkich i potrzeby gospodarcze przyczyniły się do powstania dróg lądowych, łączących poszczególne osiedla ze sobą i z grodem książęcym. Z dróg tych korzystała administracja państwowa, jak i kościelna. Sieć dróg lądowych w owym czasie można podzielić na dwie kategorie: gościńce i drogi lokalne. Drogi lokalne służyły komunikacji w obrębie każdej miejscowości, a dalej stanowiły połączenie z młynem i sąsiednimi wsiami, z kościołem, z najbliższą miejscowością. Drogi te bywały ogólnie dostępne, ale też mogły być przez właścicieli dóbr, przez które przechodziły zamykane dla obcych. Na gościńcach, czyli drogach publicznych dostępnych dla wszystkich, odbywał się ruch o szerszym zasięgu. Łączyły one między sobą ośrodki handlu i administracji, a więc miasta będące miejscami targów i jarmarków, ośrodkami większych dóbr, stolicami województw, ziemi, powiatów, siedzibami biskupstw i archidiakonatów.

Przebieg dróg wszelkiego rodzaju charakteryzuje długotrwała niezmiennność, ze względu na fakt, iż sieć osadnicza zmieniała się bardzo powoli. W rezultacie można przyjąć, że stan dróg z XVI wieku. w ogromnej mierze odpowiada stanowi z XVIII, czy XIX stulecia. Pewne zmiany wprowadzone zostały w sieci dróg publicznych w związku z rozwojem poczty w XVIII i XIX wieku. Wyodrębniono wtedy osobną kategorię dróg pocztowych, a gdzieś tam zaczęto także prostować niektóre odcinki gościńców.

Najstarszą drogą przebiegającą przez teren obecnej gminy Siedlce, był znany na początku XV wieku szlak biegnący z Węgrowa przez Pruszyzn, Cielemęc, Zbuczyn do Łukowa, który w połowie XV wieku zmienił przebieg przez Chodów, Siedlce, Grabianów. Popularną od średniowiecza drogą wiodącą przez omawiany teren był trakt Warszawa - Janów Podlaski, przechodzący przez Stanisławów, Grębków, Niwiski, Chodów,

Siedlce, Mordy, i dalej na wschód. Drugim szlakiem łączącym Warszawę i Janów Podlaski była droga przebiegająca przez Mińsk, Cegłów, Żeliszew, Iganie Stare, Siedlce, Stok Lacki, Mordy i dalej do Janowa Podlaskiego. Również spore znaczenie posiadał inny średniowieczny gościniec, jaki przebiegał przez teren gminy, wiodący od Siedlec, przez Golice, Hołubłę, Paprotnię, Trębice, Korczew, do Drohiczyna, i dalej na wschód. Wielkie znaczenie dla tych terenów miało poprowadzenie przez nie w latach 1818 - 1822 bitego traktu Warszawa - Brześć, który stał się główną międzynarodową arterią komunikacyjną, funkcjonującą do dziś.

Układy ruralistyczne

Układy ruralistyczne na omawianym terenie są zróżnicowane, m.in. występuje typ ulicówki. Taka wieś złożona jest z dwu szeregów zwarto stojących domów, tworzących wraz z zabudowaniami i ogrodami regularny prostokąt. Droga, będąca główną arterią komunikacyjną przebiega przez środek wsi. Pierwotny układ gruntów był szachownicowy, a domy ciągnęły się nie przez cały obszar, lecz skupione były w pobliżu środka wsi. Ten typ wsi reprezentują: Golice, Strzała.

Często spotykana jest też rzędówka – wieś o bardzo regularnej zabudowie, różnej długości, wynoszącej od 0,5 do kilku km. Domy stoją najczęściej po jednej stronie drogi, w pewnej od siebie odległości. Pierwotnie wieś związana z układem łąkowym i niwowym, bardzo rozpowszechniona w dawnym Królestwie Kongresowym. Ten typ wsi reprezentują: Jagodnia, Purzec, Topórek.

Inny typ wsi reprezentuje Pruszyn, mianowicie wielodrożnicówkę pochodzenia samorzutnego o nieregularnym układzie zabudowy. Pierwotny układ gruntów był niwowy. Zabudowania występują tu wzdłuż kilku różnie usytuowanych względem siebie ulic. Występuje też forma przejściowa między wsią wielodrożną, a ulicówką – widlica. Składa się najczęściej z dwóch ulic przybierających kształt wideł. Do tego typu wsi zalicza się Chodów.

Na terenie gminy występują też przysiółki. W nich to mała grupa domów położona jest samotnie. Jeżeli budynki nie są ustawione wzdłuż jednej uliczki lub dokoła placu, taki typ nazywamy przysiółkiem bezkształtnym. Przysiółki m.in. reprezentują: Grubale, Pruszyn-Pieńki, Pustki, Golice-Kolonia.

Zabytki sakralne

Zabytki sakralne reprezentowane są przez klasycystyczny kościół parafialny p.w. św. Mikołaja bpa w Pruszyńcu. Parafia erygowana w 1430 r. przy kościele drewnianym wybudowanym przez Jana Pruszyńskiego. Następne kościoły drewniane wznoszono w 1678 i 1711 r. Obecny kościół został wzniesiony w latach 1807 - 1812 według projektu przybyłego z Saksonii Karola Jesterscheina, z fundacji Adama Suffczyńskiego, podstolego lubelskiego i jego siostry Heleny Chrapowickiej, kasztelanowej mścislawskiej.

Kościół wybudowany na planie prostokąta, reprezentuje typ budowli bezwieżowej, jednonawowej. Przy kościele, w narożnikach cmentarza przykościelnego od frontu wzniesiono dwie wieże-dzwonnice i bramę między nimi na osi kościoła. Tak zaprojektowany zespół przestrzenny kościoła, zwany założeniem dwuwieżowo-przestrzennym, należy do niezwykle interesujących realizacji architektonicznych. Charakterystyczną cechą tych założeń jest bezpośrednie i regularne powiązanie z wnętrzem miejscowości. Monumentalny kościół, będący głównym akcentem architektonicznym, wytycza główną oś kompozycyjną założenia i podporządkowując sobie dwie wieże - dzwonnice z bramą między nimi, wiąże się w jednolitą

kompozycję przestrzenną. Pierwowzorem takiego układu było rozwiązanie przestrzenne kościoła farnego w Węgrowie, z upodobaniem stosowane na Podlasiu.

Założenia rezydencjonalne

Na terenie gminy Siedlce zachowały się założenia rezydencjonalne charakterystyczne dla pogranicza mazowiecko-podlaskiego. Najcenniejszym pod względem historycznym jest murowany, jedenastoosiowy dwór w Nowych Iganiach, wzniesiony w 1828 roku dla Antoniego Cedrowskiego, prezesa Komisji Województwa Podlaskiego. Jest przykładem architektonicznego rozwiązania siedziby, którego schemat ustalił klasycyzm, tj. budynek parterowy, z portykiem lub gankiem na osi oraz salonem, z którego umieszczano wyjście na taras przy elewacji ogrodowej. W najbliższej okolicy igańskiego dworu rozegrała się bitwa powstania listopadowego w 1831 roku, a po bitwie miał tu swoją kwaterę gen. Kicki. Z dawnego założenia ogrodowego otaczającego dwór niewiele pozostało, m.in. graniczne szpalery z nasadzeniami starodrzewu i pozostałości stawów w części północno-wschodniej.

Siedziba ziemiańska z interesującym pod względem architektonicznym dworem znajduje się w Ostrówku. Dwór, wzniesiono w 1923 roku dla Stanisława Lipińskiego. Został wybudowany z cegły i otynkowany. Korpus prostopadłościenny, parterowy, nakryty dachem czterospadowym z lukarnami. Od frontu mansarda ze szczykiem zakończonym półkoliście ze spływami po bokach, poprzedzona czterokolumnowym portykiem, nad którym znajduje się taras. Od strony wschodniej zlokalizowana jest oficyna, a od południowej spichlerz. W otoczeniu rozciąga się park o charakterze krajobrazowym założony na pocz. XX wieku. Podobny styl do dworu w Ostrówku reprezentuje dwór w Żelkowie Kolonii, datowany na rok 1930, wzniesiony w konwencji budownictwa willowego.

Najokazalszą rezydencją na terenie gminy Siedlce, jest zespół pałacowy w Stoku Lackim. Pałac został wzniesiony w 1875 r. dla Wyszomirskich, według projektu rodzimego architekta Bolesława Podczaszyńskiego, znanego jako propagatora stosowania nowego typu rozwiązań konstrukcyjnych. Pałac wybudowano na miejscu poprzedniego dworu z 1 poł. XIX wieku należącego do Rostworowskich. Interesującym elementem wyróżniającym pałac od innych obiektów rezydencjonalnych jest obszerny wykusz w elewacji wschodniej. Pałac i oficynę pałacową otacza niezbyt obszerny park z interesującymi okazami starodrzewu.

Budownictwo

Zabudowa zagród wiejskich na terenie gminy Siedlce zasadniczo nie różni się od zabudowy w całym regionie z pogranicza mazowiecko-podlaskiego. Typowe rozwiązanie sprowadza się do założenia składającego się z trzech podstawowych budynków: domu mieszkalnego, budynku inwentarskiego i stodoły. W obiektach wchodzących w skład siedliska, występuje głównie konstrukcja zrębowa. Podstawę konstrukcji stanowi podwalina łączona na obłap lub na nakładkę z zamkiem, posadowiona na kamieniach polnych lub ceglanej podmurówce. Od góry konstrukcję zrębu spinają oczepy związane na nakładkę z zamkiem oraz zacięte w oczepie belki stropowe ułożone w poprzek budynku. Więźba dachowa konstrukcji krokwiowo - jętkowej, krokwie zaczopowane w opasce, oczepie lub belkach stropowych. W zdecydowanej większości budynków występuje zewnętrzny szalunek.

Na obszarze gminy Siedlce przeważają domy szerokofrontowe, dwutraktowe, w których pomieszczenia tworzą dwa ciągi wewnątrz rozplanowanych równoległe do osi wzdłużnej budynku. Wnętrzami tymi zwykle są dwie lub trzy izby, komora i sień.

Rozplanowanie wewnątrz domów występujących na tym terenie można podzielić zasadniczo na dwie grupy:

- z dośrodkowym układem pomieszczeń, gdzie urządzenia ogniowo - grzewcze są usytuowane w centrum budynku, a pomieszczenia wnętrza rozmieszczone są wokół tych urządzeń, np.: dom przy ul. Węgrowskiej 73 w Chodowie, dom nr 99 w Golicach, dom nr 96 w Grabianowie, domy nr 15 i nr 56 w Pruszyńcu, dom nr 19 i 45 w Pruszyńcu, dom nr 40 w Purzecu, dom nr 35 w Topórku,

- z osiowym układem pomieszczeń, gdzie pomieszczenia usytuowane są symetrycznie po obu stronach budynku, np.: domy nr 6 i nr 7 w Błogoszczy, dom przy ul. Pięknej 47 w Nowym Opolu, dom nr 13 w Rakowcu, dom nr 25 w Pruszyńcu, dom nr 22 w Purzecu, dom przy ul. Pałacowej 31 w Stoku Lackim.

Na obszarze gminy Siedlce zasadniczo spotykamy trzy typy dachów, mianowicie:

- dwuspadowe, najczęściej spotykane, np.: dom nr 9 w Błogoszczy, domy nr 99 i nr 129 w Golicach, dom nr 108 w Grabianowie, dom nr 55 w Pruszyńcu.

- naczółkowe, rzadziej występujące, np.: domy nr 83 i nr 84 w Grabianowie, domy przy ul. Pięknej 39 i 55 w Nowym Opolu, dom nr 58 w Pruszyńcu, dom nr 19A w Rakowcu, domy przy ul. Pałacowej 46 i 78 w Stoku Lackim,

- czterospadowe najrzadziej występujące, np.: dom nr 35 w Topórku.

W wielu domach datowanych od początku XX wieku do lat 40-tych ubiegłego stulecia,

występują dekoracyjnie opracowane szczyty, listwy podokapowe, szalunek narożników, nadokienniki, ganki itp. Ten rodzaj budownictwa reprezentują przede wszystkim: dom nr 31 w Grubalach, dom przy ul. Prądyńskiego w Nowych Iganiach, dom nr 59 w Pruszyńcu, dom nr 22 w Purzecu, dom nr 171 w Ujarzanowie, dom nr 77 w Żaboklikach.

Zabytki techniki

Wśród zabytków techniki zlokalizowanych w okolicach Siedlec, najliczniej występowały obiekty służące do mielenia zboża na chleb i paszę. Młyny, obok wiatraków i żaren, przez wiele stuleci pełniły swe podstawowe zadania dostarczając mąkę, kaszę, otręby itp. W XIX i początkach XX wieku wiele młynów uległo modernizacji. Tradycyjne koła wodne zastąpiono bardziej wydajnymi turbinami, następnie silnikami spalinowymi, a ostatnio silnikami elektrycznymi.

Na terenie gminy Siedlce zachował się do dnia dzisiejszego młyn w Nowych Iganiach, przy rzece Muchawce, pierwotnie z napędem wodnym przy zastosowaniu turbiny Francisa, a później przerobiony na napęd elektryczny. Został wzniesiony w latach trzydziestych XX wieku i niedawno zaprzestano w nim produkcji. Młyn został wzniesiony na betonowych fundamentach, trójkondygnacyjny, z ceglanyimi surowymi ścianami. Interesującym elementem jest zegar słoneczny umieszczony na elewacji południowej. We młynie zachowało się w dużej mierze, oryginalne przedwojenne wyposażenie. Młyn ten należy do obiektów średniej wielkości i charakteryzuje się funkcjonalnymi rozwiązaniami, co do rozmieszczenia poszczególnych urządzeń i maszyn. Proces technologiczny i uwarunkowane nim wyposażenie maszynowe posiadają cechy tradycyjne. W parterze stoją mlewniki walcowe, popularnie zwane walcami. Obok mlewników ustawiony jest żubrownik - "Mars" do czyszczenia zboża. Obok stoją kosze zasypowe oraz funkcjonują elewatory. Na piętrze, nad walcami umieszczono odsiewacze a przy nich skrzynie do mieszania mąki. Wszystkie te urządzenia łączą elewatory, "szeneki", rury spustowe.

Cmentarze

Najstarszym cmentarzem katolickim na terenie gminy Siedlce jest cmentarz przykościelny w Pruszyńcu. Funkcjonował on od czasów średniowiecznych do 1 poł. XIX w. Do dnia dzisiejszego zachowało się tu kilkanaście płyt nagrobnych wmurowanych w ściany kościoła, m.in.: Adama Suffczyńskiego - 1827 r., ks. Michała Sadowskiego - 1829 r., Heleny Chrapowickiej - 1832 r., Heleny Rostworowskiej - 1833 r., ks. Karaola Jesterscheina - 1844 r.

Do zabytkowych nekropoli należy cmentarz parafialny w Pruszyńcu, założony w pierwszej poł. XIX wieku. Rozplanowany na rzucie prostokąta, z aleją na osi, na przedłużeniu której, usytuowano klasycystyczną murowaną kaplicę. Została zbudowana na rzucie prostokąta. Elewacje otynkowane na szerszym cokole z lizenami w narożach i profilowanych gzymsach podokapowych. Na kalenicy od frontu umieszczono sygnaturkę z metalowym, ażurowym krzyżem. Cmentarz porasta starodrzew, m.in.: dęby szypułkowe, wiąz, lipy drobnolistne, którymi nasadzona jest również krótka aleja przed bramą wjazdową. Na terenie cmentarza znajduje się zespół cennych nagrobków z 2 poł. XIX i pocz. XX wieku, m.in.: Eugeni Władysławy Zaleskiej - 1868 r., ks. Michała Lojkowskiego - 1879 r., Augustyna Sabowskiego - 1879 r., rodziny Zaleskich - 1911 r. i 1913 r.

Skromny cmentarz wiejski parafii Wołyńce, znajdujący się w ewidencji zabytków, usytuowany jest przy drodze z Wołyńca do Siedlec. Założony został w 1938 r., rozplanowany na rzucie prostokąta z dwoma alejami głównymi przechodzącymi przez środek i przecinającymi się pod kątem prostym. Znaczna część terenu cmentarza porośnięta jest starodrzewem, m.in.: sosnami, dębami szypułkowymi, lipami drobnolistnymi, brzoźami brodawkowatymi. Na cmentarzu brak jest nagrobków o znacznych walorach historycznych i estetycznych.

Miejsca Pamięci Narodowej

W okolicach Siedlec na przestrzeni dziejów, miało miejsce wiele bitew i walk narodowowyzwoleńczych. Niektóre z nich zostały upamiętnione. Monumentalny pomnik z czerwonego piaskowca, poświęcony bitwie igańskiej stoczonej z wojskami carskimi 10 kwietnia 1831 roku, został wzniesiony w setną rocznicę bitwy w Nowych Iganiach. Posiada formę potężnego obelisku na planie kwadratu, zwieńczony kulą i orłem z rozpostartymi skrzydłami.

Również w Nowych Iganiach znajduje się mogiła kapitana Hipolita Stokowskiego z pułku grenadierów, poległego od jednej z ostatnich kul armatnich w bitwie igańskiej. W sześć lat po bitwie, wdowie po Stokowskim i jego matce, władze carskie pozwoliły wznieść skromny pomnik z piaskowca, który istnieje do dnia dzisiejszego. Reprezentuje typ steli zakończonej szczykiem z akroterionami w narożach i zwieńczony metalowym krzyżem o trójlistnie zakończonych ramionach.

Pomnik poświęcony żołnierzom Armii Krajowej, Narodowych Sił Zbrojnych oraz Batalionów Chłopskich, wzniesli mieszkańcy Pruszyńca w 1999 roku. Usytuowano go w pobliżu kościoła parafialnego. Wykonany został z olbrzymiego granitowego głazu narzutowego, na którym zamocowano tablicę inskrypcyjną. Nad całością góruje, ustawiony obok, wysoki metalowy krzyż łaciński.

W Pruszyńcu-Pieńkach na posesji nr 12, przy kapliczce, wzniesiono w 2000 roku pomnik z krzyżem poświęcony poległym w obronie ojczyzny, a obok urządzono wymurowany z cegły, kącik ku pamięci poległych harcerzy z regionalnych hufców.

Wymowny pomnik upamiętniający poległych w wojnie z bolszewikami 1920 roku, wzniesiono w 1936 roku w Chodowie. Pomnik wykonany z granitu, posiada kształt krzyża stylizowanego na pień drzewa z obciętymi konarami.

Kapliczki, figury i krzyże przydrożne

Na terenie gminy Siedlce spotykamy różnorodne obiekty w tej grupie zabytków. Do okazalszych obiektów należą kapliczki domkowe, tj. posiadające małe wnętrza, w których może zmieścić się kilka osób, np., kaplica w Purzecu z 1933 r., nawiązująca do form neogotyckich, jednakże po remoncie zatraciła oryginalny wygląd. Nieco skromniejsze kapliczki domkowe wzniesiono z cegły w latach trzydziestych XX wieku w Błogoszczy i Osinach. Wyróżnikiem kapliczki w Błogoszczy są półkolistie zakończone okna i drzwi oraz żelazny, ażurowy krzyż na kalenicy, natomiast kapliczki w Osinach drzwi zakończone łukiem odcinkowym oraz łukiem odporowym z kłincem nad nimi. Unikatowym obiektem w tej grupie jest dziewiętnastowieczna kapliczka w Stoku Lackim. Została wymurowana z cegły i otynkowana, z elewacjami zakończonymi profilowanym gzymsem podokapowym. Dostępna jest drzwiami dwuskrzydłowymi z półkolistym nadświetlem. We wnętrzu umieszczono drewnianą rzeźbę św. Floriana o naturalnych wymiarach, świadcząca o profesjonalizmie i wysokim kunszcie wykonawcy.

Licznie na omawianym terenie występują kapliczki w postaci słupów, na rzucie kwadratu lub prostokąta, z małą wnęką, w której umieszcza się rzeźbę lub obraz z przedstawieniem postaci boskiej lub świętego. Do tego typu obiektów należy murowana kapliczka przy skrawie do zespołu pałacowego w Stoku Lackim. We wnęce kapliczki ustawiono figurę św. Jana Nepomucena. Wielkimi walorami historycznymi i artystycznymi odznacza się murowana kapliczka z narożnikami w kształcie wtopionych kolumn z drewnianą figurą św. Jana Nepomucena w Pruszyńku przy posesji nr 10. Interesująca kapliczka słupowa znajduje się przy posesji nr 109 w Grabianowie. Posiada bryłę dwukondygnacyjną, z dwoma wnękami umieszczonymi obok siebie w kondygnacji dolnej i jedną w kondygnacji górnej. Warto też wspomnieć o ceglanej kapliczce w Topórku z lat 30-XX w., z wnęką zakończoną łukiem odcinkowym, a w przyziemiu dekorowanej formą rombu.

Najliczniej na terenie gminy występują krzyże przydrożne. Wykonane są z różnych materiałów: kamienia, metalu, betonu, drewna. Kamienne, czy betonowe posiadają najczęściej formę wielostopniowego cokołu, na którym osadzony jest krzyż. Na cokołach występują też małe wnęki na przedstawienie świętego oraz inskrypcje wykuwane bądź odlewane na metalowych tabliczkach.

Obszary objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków na terenie gminy Siedlce:

1. Dwór w Nowych Iganiach, mur., 1828 r., przebud. 2 poł. XIX w. Nr rej. zabytków 386 z dn. 11.07.1986 r.
2. Pomnik w Nowych Iganiach, piaskowiec, 1931 r. Nr rej. zabytków 56/274 z dn. 25.11.1960 r.
3. Dwór w Ostrówku, mur., 1923 r. Nr rej. zabytków 291 z dn. 22.12.1981 r.
4. Pozostałości parku dworskiego w zespole dworu w Ostrówku, pocz. XX w., Nr rej. zabytków 291 z dn. 22.12.1981 r.
5. Kościół par. pw. Św. Mikołaja Bpa w Pruszyńcu, mur., 1807 - 1812, według proj. Karola Jesterscheina, Nr rej. zabytków 75/407 z dn. 19.03.1962 r.
6. Pomnik Krzyż kamienny 1936 r. w Chodowie, Nr rej. zabytków 494/2009 z dn. 13.05.2009 r.

7. Dzwonnica I w zespole kościoła par. pw. Św. Mikołaja Bpa w Pruszyńcu, Nr rej. zabytków 75/407 z dn. 19.03.1962 r.
8. Dzwonnica II (kaplica) w zespole kościoła par. pw. Św. Mikołaja Bpa w Pruszyńcu, Nr rej. zabytków 75/407 z dn. 19.03.1962 r.
9. Pałac w Stoku Lackim-Folwarku, mur., 1875, arch. Bolesław Podczaszyński, Nr rej. zabytków 343 z dn. 30.12.1983 r.
10. Oficyna w zespole pałacu w Stoku Lackim-Folwarku, mur., 2 poł. XIX w., Nr rej. zabytków 343 z dn. 30.12.1983 r.
11. Park o charakterze krajobrazowym w zespole pałacu w Stoku Lackim-Folwarku, mur., 2 poł. XIX w., Nr rej. zabytków 343 z dn. 30.12.1983 r.

Obszary i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Wykaz obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków zawiera Załącznik nr 1 „Obszary i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków” zamieszczony w Studium.

Stan i zagrożenia środowiska kulturowego

Na terenie gminy Siedlce zachowały się różnego rodzaju zabytki reprezentujące szeroko rozumiane dziedzictwo kulturowe. Występując na całym obszarze gminy wyznaczają swą lokalizacją i klimatem estetycznym – przestrzennym oraz kulturowym zasadnicze rysy krajobrazu kulturowego gminy.

Stan zachowania większości obiektów wpisanych do rejestru zabytków jest zły. Nawet obiekty sakralne, które z reguły są utrzymywane w dobrym stanie, wymagają pilnych prac remontowo-konserwatorskich. Elewacje kościoła i towarzyszących mu dzwonnicy w Pruszyńcu, są odrapane z ubytkami tynku i warstwy malarskiej, z wyraźnie widocznymi zawilgoczeniami będącymi następstwem podciągania kapilarnego wody.

W najgorszym stanie zachowania są budynki opuszczone i nie nadające się do dalszego ich wykorzystywania oraz te, których właściciele nie są zainteresowani należyтым utrzymaniem. Do jednych z najbardziej zagrożonych obiektów wpisanych do rejestru zabytków należy dwór w Nowych Iganiach.

Zespół pałacowy w Stoku Lackim-Folwarku utrzymywany jest w należyтым stanie, pałac i oficyna zostały w niedawnym czasie odremontowane, a w parku przeprowadzono zabiegi pielęgnacyjne. W dobrym stanie jest też budynek dworu w Ostrówku, natomiast otaczający park wymaga prac rewaloryzacyjnych, a opuszczone budynki oficyny i spichlerza popadają w szybko postępującą ruinę.

Niepokojącym zjawiskiem stają się prace remontowe obiektów prowadzone niezgodnie z wymogami konserwatorskimi. Często remonty i modernizacje budynków zabytkowych są prowadzone niewłaściwie. Z reguły usuwane są detale architektoniczne, takie jak: gzymsy, obramienia okien i drzwi, zmieniane są kształty dachów, przez co obiekty tracą swe cechy stylowe. W licznych ostatnio modernizacjach związanych z wymianą okien, dostrzegamy zastępowanie dotychczasowych dwuskrzydłowych, wielopodziałowych na jednoskrzydłowe bez podziałów, co zacierza historyczny wygląd budynku.

Liczne zagrożenia dotyczą również dziedzictwa archeologicznego gminy. Najważniejszym czynnikiem zagrażającym stanowiskom archeologicznym jest głęboka orka prowadzona na obszarze stanowisk, czego efektem jest wyorywanie pojedynczych palenisk lub innych bliżej nieokreślonych artefaktów. Innym,

zagrożeniem, jest eksploatacja piasków i żwirów bez wymaganego pozwolenia, mogąca doprowadzić do całkowitej destrukcji stanowiska. Ostatnio zaistniałym problemem jest rabunek stanowisk archeologicznych. Coraz częściej spotykamy się z dzikimi działaniami „poszukiwaczy skarbów” penetrujących stanowiska wykrywaczami metali.

REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM, OKREŚLENIE PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Do momentu opracowania niniejszego Studium, zarząd województwa nie podjął się opracowania audytu krajobrazowego, stąd nie da się określić jakie będą rekomendacje tego dokumentu dla obszaru gminy Siedlce.

WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ZDROWIA

Jakość życia mieszkańców gminy jest przede wszystkim pochodną ich zadowolenia z tego, że mieszkają w gminie. Jakkolwiek poziom zadowolenia jest wartością niemierzalną, to jednak możliwa jest identyfikacja tych sfer, które wpływają na jakość życia oraz ich opisanie.

Pierwszą dziedziną wpływającą na jakość jest dostęp do rynku pracy. W ramach badań ankietowych przeprowadzonych na potrzeby Strategii rozwiązywania problemów społecznych w gminie Siedlce na lata 2015-2020 93% uczestników ankiety wskazało bezrobocie jako jeden z głównych problemów w gminie. Według danych GUS w latach 2010 – 2017 bezrobocie rejestrowane w gminie Siedlce spadło o ok. 31% (z 685 osób do 473 osób) i jest obecnie najniższe w badanym okresie, zarówno w odniesieniu do kobiet, jak i mężczyzn. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosił w 2017 r. 4,2% i również była to najniższa wartość od 2010 r. Niepokojącym jest natomiast stały trend wznoszący w przypadku wskaźnika ilości osób bezrobotnych na 1000 osób. Obecnie wynosi on 312 osób i jest najwyższy od 2010 r.

Kolejnym czynnikiem warunkującym jakość życia jest dostęp do kultury, sportu i rekreacji. W gminie Siedlce sprawami z zakresu kultury zajmuje się Gminny Ośrodek Kultury w Chodowie. Dysponuje on różnorodną ofertą zajęć kulturalnych, a wśród nich zajęcia plastyczne, organizacja imprez, w tym cyklicznych imprez kulturalnych, zespoły taneczne, zajęcia muzyczne. Ośrodek Kultury prowadzi również Bibliotekę Gminną w Stoku Lackim z filiami w Nowym Opolu, Białkach, Pruszyńcu, Wołyńcach oraz punktem bibliotecznym w Chodowie. Ważnym elementem kulturalnym oraz scalającym lokalną społeczność są świetlice gminne w Chodowie, Białkach, Błogoszczy, Golicach, Grabianowie, Grubalach, Nowym Opolu, Pruszyńcu, Pruszyńcu–Pieńkach, Pruszyńcu, Rakowcu, Stoku Lackim, Strzale, Ujżanowie, Wołyńcach oraz Żaboklikach, w których odbywają się stałe zajęcia oraz imprezy kulturalne.

W ramach dostępu do oferty sportowo-rekreacyjnej funkcjonują zewnętrzne boiska sportowe, jak również sale gimnastyczne. Placówki oświatowe wyposażone są w place zabaw. Mieszkańcy mają możliwość uprawiania sportu w ramach klubów sportowych.

Ostatnim ważnym wyznacznikiem poziomu życia jest dostęp do usług. Należy tu rozumieć nie tylko szeroko rozumiane usługi w postaci placówek handlowych, ale również placówki ochrony zdrowia,

obiekty szkolne, kina, czy inne usługi publiczne. Z racji bliskiego sąsiedztwa miasta Siedlce, które jest zarazem siedzibą władz gminy, dostęp do większych placówek handlowo-usługowych koncentruje się właśnie tam, niemniej jednak handel hurtowy i detaliczny jest głównym rodzajem działalności gospodarczej wśród osób prywatnych (30%).

Zadania w zakresie oświaty realizowane są na terenie gminy w placówkach w Białkach, Golicach, Nowych Iganiach, Pruszyńcu, Stoku Lackim, Strzale oraz Żelkowie-Kolonii. Dotychczas w każdej z tych placówek znajdowało się przedszkole lub oddział przedszkolny, szkoła podstawowa oraz gimnazjum, jednak w związku z reorganizacją systemu szkolnictwa w kraju Rada Gminy Siedlce uchwałą Nr XXXIII/303/2017 z dnia 30 marca 2017 r. dostosowała sieci szkół podstawowych i gimnazjów do nowego ustroju szkolnego. W następstwie podjętej uchwały stworzonych zostało 7 szkół podstawowych położonych w dotychczasowych lokalizacjach, 5 publicznych przedszkoli znajdujących się w Białkach, Nowych Iganiach, Stoku Lackim, Strzale oraz Żelkowie-Kolonii a także 7 oddziałów przedszkolnych znajdujących się w siedzibach szkół podstawowych. Jak zauważono w Strategii Rozwoju Gminy Siedlce na lata 2016-2026 pomimo poniesienia przez gminę nakładów na uruchomienie dodatkowych oddziałów przedszkolnych, skutkiem czego był ponad dwukrotny wzrost liczby miejsc w przedszkolach, nadal zapotrzebowanie na opiekę przedszkolną przewyższa możliwości w zakresie przyjęcia dzieci, które w efekcie korzystają z przedszkoli położonych poza gminą.

Podstawowa opieka zdrowotna mieszkańców gminy Siedlce realizowana jest przez Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Siedlcach z filią Wiejskiego Ośrodka Zdrowia w Pruszyńcu. W jego ramach funkcjonuje poradnia ogólna oraz poradnia dla dzieci, w których pacjenci mają zapewnioną opiekę 2 lekarzy, stomatologa, 2 pielęgniarek oraz pomocy dentystycznej. Szerszy zakres opieki medycznej mieszkańcy gminy uzyskują w mieście Siedlce.

Z pozostałych usług publicznych w gminie dostępne są agencje pocztowe (w Żelkowie-Kolonii, Wołyńcach), w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego gmina jest obsługiwana przez Komendę Miejską Policji w Siedlcach, a w jej ramach przez 4 dzielnicowych, na terenie gminy działa też Ochotnicza Straż Pożarna w Błogoszczy, Nowym Opolu, Pruszyńcu i Pruszyńcu, natomiast w zakresie ochrony pożarowej przez Komendę Miejską Państwowej Straży Pożarnej w Siedlcach, a w jej ramach przez Jednostki Ratowniczo - Gaśnicze PSP Nr 1 i 2. Na terenie gminy funkcjonują również 4 jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Pruszyńcu, Pruszyńcu, Nowym Opolu i Błogoszczy.

ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Na terenie gminy Siedlce brak jest zakładów o zwiększonym ryzyku awarii przemysłowej, niemniej jednak w bezpośrednio sąsiadujących gminach znajdują się trzy takie zakłady:

- 1) Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowo-Handlowe „GAZDA” Sp. z o.o., ul. Starzyńskiego 17, 08-110 Siedlce,
- 2) Ferma Drobiu Tomasz Pióro, Trzcinec 160, 08-114 Skórzec,
- 3) Ferma Drobiu Jakub Pióro, Żebrak 100, 08-114 Skórzec.

We wszystkich trzech zakładach, jako główne zagrożenie wskazano niebezpieczeństwo wycieku i wybuchu gazu propan – butan. Zakłady te posiadają programy zapobiegania poważnym awariom dla zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, które zostały pozytywnie zaopiniowane przez Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Siedlcach.

Inne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mają swoje źródło w awariach infrastruktury technicznej:

- 1) dróg i linii kolejowych,
- 2) tranzytowej sieci gazowej,
- 3) tranzytowej sieci energetycznej.

Nie wyklucza się wystąpienia zdarzeń losowych stanowiących skutki wypadków komunikacyjnych, awarii w zakładach produkcyjnych i usługowych, pożarów, lokalnych podtopień.

POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Analiza ekonomiczna

Analiza finansowa gminy obejmuje przede wszystkim wielkości przepływów pieniężnych: zarówno wpływów do gminy, jak i jej wydatków.

Szacowanie wszystkich nakładów inwestycyjnych, niezbędnych do poniesienia w związku z funkcjonowaniem organizmu ekonomicznego, jakim jest prawidłowo funkcjonująca i utrzymująca progres jednostka samorządowa - zawarte są w budżecie gminy. Funkcjonowanie gminy nie opiera się jednak wyłącznie na wymiernych czynnikach ekonomicznych - pozostaje grupa aktywności nie podlegających wymianie na dobra ekonomiczne, niejednokrotnie stanowiąca podstawę funkcjonowania gminy, do których można zaliczyć np. satysfakcję społeczną, wysoki poziom kształcenia itd. Niemniej w przypadku analizy ekonomicznej meritum stanowią kwestie związane z cyrkulacją środków finansowych.

Finanse publiczne obejmują zasoby pieniężne Gminy, zarówno dochody, jak i wydatki określone w budżecie gminy. Kondycja finansowa gminy Siedlce, podobnie jak innych jednostek samorządu terytorialnego, zależy m.in. od wysokości dochodów własnych, dotacji celowych (zarówno z budżetu państwa, jak pozyskiwanych ze środków europejskich) i subwencji ogólnych z budżetu państwa.

Na całkowitą wartość dochodów własnych ma w dużej mierze wpływ liczba ludności zamieszkującej na danym obszarze oraz liczba podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, a także osób prawnych stanowią podstawowe źródło dochodów własnych gmin. Podstawowym dochodem własnym gmin jest podatek od nieruchomości oraz udział w podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego dzieli dochody gminy na grupy.

Pierwszą z nich są wpływy z ustalonych i pobieranych na podstawie odrębnych ustaw podatków. Zaliczamy do niej następujące podatki:

- podatek od nieruchomości,
- podatek rolny,
- podatek leśny,
- podatek od środków transportowych,
- opodatkowanie w formie karty podatkowej,
- podatek od spadków i darowizn,
- podatek od czynności cywilnoprawnych.

UWARUNKOWANIA

Drugą grupą dochodów własnych gminy stanowią wpływy z opłat. Ustawa o dochodach jednostek samorządu terytorialnego szereguje wpływy z opłat jako:

- wpływy z opłaty skarbowej,
- wpływy z opłaty targowej,
- wpływy z opłaty miejscowej, uzdrowskiej i od posiadania psów,
- wpływy z opłaty reklamowej,
- wpływy z opłaty eksploatacyjnej - w części określonej w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze,
- z innych opłat stanowiących dochody gminy, uiszczanych na podstawie odrębnych przepisów.

Wydatki gminy Siedlce ukierunkowane są na rozwój społeczno-ekonomiczny gmin i zaspakajanie potrzeb mieszkającej na ich terenie ludności. Dzielą się na majątkowe, w tym inwestycyjne oraz bieżące, do których zalicza się m.in. świadczenia na rzecz osób fizycznych, wydatki na wynagrodzenia, a także wydatki na obsługę długu.

Struktura budżetu gminy na przestrzeni lat przedstawia się następująco:

Rok	Dochody	Wydatki	Deficyt	Dochody na mieszkańca	Wydatki na mieszkańca	Deficyt na mieszkańca
2005	21 507 534,00 zł	23 801 534,00 zł	-2 294 000,00 zł	1 361,58 zł	1 506,81 zł	-145,23 zł
2006	26 442 432,00 zł	29 679 832,00 zł	-3 237 400,00 zł	1 659,50 zł	1 862,67 zł	-203,18 zł
2007	29 394 620,00 zł	30 653 006,00 zł	-1 258 386,00 zł	1 820,44 zł	1 898,37 zł	-77,93 zł
2008	33 684 140,00 zł	39 258 330,00 zł	-5 574 190,00 zł	2 078,50 zł	2 422,46 zł	-343,96 zł
2009	37 782 851,00 zł	44 579 920,00 zł	-6 797 069,00 zł	2 309,75 zł	2 725,27 zł	-415,52 zł
2010	40 526 862,00 zł	45 346 151,00 zł	-4 819 289,00 zł	2 413,75 zł	2 700,78 zł	-287,03 zł
2011	37 371 007,00 zł	41 390 089,00 zł	-4 019 082,00 zł	2 205,30 zł	2 442,47 zł	-237,17 zł
2012	40 997 692,00 zł	46 649 261,00 zł	-5 651 569,00 zł	2 390,54 zł	2 720,07 zł	-329,54 zł
2013	45 679 219,00 zł	49 564 927,00 zł	-3 885 708,00 zł	2 638,13 zł	2 862,54 zł	-224,41 zł
2014	47 053 306,00 zł	51 514 962,00 zł	-4 461 656,00 zł	2 686,92 zł	2 941,69 zł	-254,78 zł
2015	48 960 046,00 zł	49 711 046,00 zł	-751 000,00 zł	2 767,36 zł	2 809,80 zł	-42,45 zł

UWARUNKOWANIA

2016	49 914 122,45 zł	52 953 784,46 zł	-3 039 662,01 zł	2 777,33 zł	2 946,46 zł	-169,13 zł
2017	69 066 184,17 zł	72 293 713,17 zł	-3 227 529,00 zł	3 796,51 zł	3 973,93 zł	-177,42 zł
2018	80 134 735,84 zł	86 352 735,84 zł	-6 218 000,00 zł	4 404,94 zł	4 746,74 zł	-341,8 zł
2019	82 758 250,47 zł	84 049 544,55 zł	-1 291 294,08 zł	4 549,16 zł	4 620,14 zł	-70,98 zł

W strukturze budżetu gminy Siedlce w każdej pozycji widoczny jest wzrost: zarówno w dochodach, jak i wydatkach. Swoje odzwierciedlenie ma to także w wynikach finansowych przypadających na jednego mieszkańca. Widoczna jest jednak dbałość gminy o nieprzekraczanie pewnego poziomu zadłużenia. Jakkolwiek w latach 2008-2012 zaobserwować można wzrost poziomu zadłużenia to już od roku 2013 poziom ten oscyluje wokół średniej wartości ok. 3 mln zł. Zauważalny jest jednak znaczący wzrost planowanych dochodów gminy w roku 2017, a co za tym idzie również wydatków, które z kolei wyhamowują w roku 2019. Jakkolwiek w momencie sporządzania niniejszego opracowania brak jest wyników finansowych gminy za pierwsze półrocze 2019 r., to jednak można wnioskować, że tak duży wzrost dochodów związany jest z sukcesywną poprawą kondycji finansowej gminy. Widoczne jest to z kolei w nakładach finansowych na inwestycje oraz w radykalnym spadku planowanego deficytu w przeliczeniu na mieszkańca w 2019 r.

Na sytuację ekonomiczną gminy wpływają jednak nie tylko przepływy pieniężne w budżecie gminnym. Można powiedzieć, że są one pochodną ogólnej sytuacji materialnej mieszkańców gminy, a ta z kolei zależy od uwarunkowań stymulujących bądź destymulujących oszczędzanie, wydawanie pieniędzy, ogólniej – obieg pieniądza.

Pierwszym z uwarunkowań jest ilość podmiotów gospodarczych na terenie gminy. Głównym wyznacznikiem lokowania nowej działalności w danym miejscu (gminie) jest wielkość zysku i jak największe minimalizowanie strat. Osoby lokujące swoją działalność kierują się więc racjonalnym rozeznaniem wszelkich aspektów ekonomicznych prowadzenia tej działalności. Działalność ta, rozumiana jako szeroko pojęte usługi, będzie się rozwijała tylko na terenach sprzyjających takiemu rozwojowi. Poniższa tabela prezentuje ilość podmiotów gospodarki narodowej w gminie Siedlce:

Rok	Podmioty gospodarki narodowej
2005	1231
2006	1297
2007	1353
2008	1428
2009	1507
2010	1661

UWARUNKOWANIA

2011	1669
2012	1660
2013	1751
2014	1782
2015	1775
2016	1804
2017	1831

Powyższe dane charakteryzuje stabilny i konsekwentny wzrost. Liczba podmiotów w ciągu jedenastu lat wzrosła o 49%, co więcej – brak jest zauważalnych spadków świadczących o ewentualnym spadku zainteresowania gminą, brakiem atrakcyjności czy chociażby wyczerpaniem się podaży terenów usługowych.

Drugą istotną cechą wpływającą na kondycję ekonomiczną gminy jest budownictwo mieszkaniowe. Nowi mieszkańcy oznaczają większe wpływy z podatków, ale też coraz większą potrzebę ponoszenia nakładów na przygotowywanie nowych terenów pod budownictwo. Poniższa tabela stanowi zestawienie powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytku w poszczególnych latach:

Rok	Powierzchnia użytkowa mieszkań indywidualnych oddanych do użytkowania
2005	8851
2006	5956
2007	6641
2008	12440
2009	7821
2010	10700
2011	8161
2012	14747
2013	15772
2014	12978
2015	15156
2016	15353
2017	17063
2018	16094

Według danych GUS na terenie gminy Siedlce nowe budownictwo występuje głównie w formie jednorodzinnej. To z kolei zwiększa terenochłonność nowej zabudowy w przeliczeniu na mieszkańca.

UWARUNKOWANIA

W wymiarze horyzontalnym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznacza mniejsze wykorzystanie terenu niż wielorodzinna, co z kolei skutkuje mniejszą jego intensyfikacją w wymiarze wertykalnym. Ta sama ilość osób w zabudowie jednorodzinnej „zajmuje” więcej terenu niż w zabudowie wielorodzinnej. Powyższe dane wskazują na niesłabnącą tendencję rozwojową mieszkalnictwa w gminie. Zauważalnym jest też duży wzrost nowooddanej powierzchni mieszkalnej po 2011 r. Według danych GUS w gminie nie występuje praktycznie zjawisko pustostanów. Każdy buduje więc dla siebie i po wybudowaniu zamieszkuje w swoim domu. Jakkolwiek widoczna jest mniejsza ilość powierzchni oddanej w 2018 r. niemniej jednak z powyższej tabeli wynika, że podobne spadki są cykliczne i zaraz po nich następuje wzrost, zatem danych z roku 2018 nie należy traktować jako ukształtowanego trendu. Średnio rocznie oddawanych jest do użytkowania 11 980 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Rok	Powierzchnia użytkowa mieszkań [m.kw.]
2005	401323
2006	406667
2007	412901
2008	425004
2009	431901
2010	487873
2011	492873
2012	502967
2013	514422
2014	524769
2015	538237
2016	552165
2017	568246

Również powierzchnia użytkowa istniejących mieszkań rokrocznie się zwiększa. W ciągu dwunastu lat przybyło 166 923 m² powierzchni użytkowej, co stanowi wzrost o 42%. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wyniosła ok. 105 m².

Kolejnym czynnikiem jest dostępność infrastruktury technicznej. Im bardziej rozwinięta sieć wodociągowo-kanalizacyjna, tym mniejsze koszty jej uzupełnienia czy rozbudowy. Z drugiej strony, im

bardziej rozproszona zabudowa, tym większe koszty rozbudowy sieci. Podstawowe statystyki dotyczące uzbrojenia gminy przedstawiają się następująco (dane za rok 2017):

- 1) 73,2% budynków mieszkalnych podłączonych jest do sieci wodociągowej, 58,5% do kanalizacyjnej,
- 2) 92,5% ludności przyłączona jest do sieci wodociągowej, 56,7% do kanalizacyjnej.

Powyższe dane wskazują na bardzo rozwiniętą sieć wodociągowo-kanalizacyjną. Niedostatki sieci występują głównie na terenach zabudowy rozproszonej, niemniej jednak z uwagi na rachunek ekonomiczny można przyjąć, że korzystniejsze jest tam stosowanie rozwiązań indywidualnych. Z pewnością rozbudowę sieci przyspieszyłaby intensyfikacja zabudowy na tych terenach, bowiem sama opłacalność inwestycji by wzrosła.

Analiza środowiskowa

W kontekście rozwoju różnych form zabudowy obecnie uwarunkowania środowiskowe kojarzone są raczej z ograniczeniami. Dotyczy to głównie zabudowy usługowej oraz przemysłowej, w mniejszym stopniu mieszkaniowej, rekreacyjnej czy produkcji rolniczej.

Obszar opracowania charakteryzuje się zróżnicowanymi walorami przyrodniczo-użytkowymi. Występują tu zarówno cenne przyrodniczo ekosystemy, które należy zachować i chronić, jak i tereny o względnie korzystnych warunkach fizjograficznych nadających się do zabudowy o różnorodnym przeznaczeniu funkcjonalnym.

Analiza stanu środowiska, jego głównych zagrożeń i określenie kierunków jego ochrony były podstawą określenia przyrodniczych predyspozycji terenów do kształtowania jej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Wyznaczono następujące obszary funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) wyłączone z zabudowy na podstawie przepisów odrębnych:
 - pasy ograniczeń w zabudowie wyznaczone od linii elektroenergetycznych,
 - tereny wzdłuż dróg w odległościach określonych w przepisach drogowych,
 - tereny wzdłuż linii kolejowej w odległościach określonych w przepisach kolejowych,
 - tereny wzdłuż gazociągu w odległościach określonych w przepisach odrębnych,
 - tereny w strefach sanitarnych od cmentarzy.
- 2) niekorzystne dla zabudowy ze względu na niekorzystne warunki ekofizjograficzne (gruntowe, topoklimatyczne, występujące cenne elementy środowiska przyrodniczego do bezwzględnego zachowania i ochrony, a także ze względu na istniejące i potencjalne zagrożenia środowiska). Do terenów niekorzystnych dla zabudowy należą:
 - lasy,
 - doliny rzek i mniejszych cieków wodnych,
 - grunty organiczne,
 - tereny podmokłe,
 - obszary występowania chronionych siedlisk przyrodniczych i stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt;

UWARUNKOWANIA

- 3) średnio korzystne dla zabudowy i korzystne z ograniczeniami. Do terenów średnio korzystnych i korzystnych z ograniczeniami należą:
- obszary gleb chronionych klas I-III,
 - korytarze ekologiczne,
 - obszary zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych.
 - obszary objęte formami ochrony przyrody.

Biorąc pod uwagę skalę występowania wymienionych uwarunkowań oraz analizując ich wpływ na możliwości rozwojowe gminy można stwierdzić, że przy zachowaniu przepisów odrębnych regulujących ich funkcjonowanie nie stanowią one znaczącej przeszkody do rozwoju różnych form zabudowy w gminie. W dalszym ciągu istnieje także w gminie rezerwar terenów o korzystnych warunkach do rozwoju zabudowy.

Analiza społeczna

Rok	Liczba mieszkańców
2005	15796
2006	15934
2007	16147
2008	16206
2009	16358
2010	16790
2011	16946
2012	17150
2013	17315
2014	17512
2015	17692
2016	17972
2017	18054

Liczba ludności gminy Siedlce w 2017 r. wynosiła 18 054 osoby. W stosunku do roku 2005 nastąpił przyrost o 2258 osób, co jak na gminę wiejską stanowi bardzo dużą liczbę. Liczba nowych zameldowań od kilku lat utrzymuje się na podobnym poziomie ok. 380 osób rocznie. Jak wynika z powyższej tabeli trend wzrostowy ma charakter stały. Trzeba jednak pamiętać, co szerzej zostanie opisane w późniejszych rozdziałach, że Siedlce są gminą okalającą miasto powiatowe. Obserwowany w całym kraju silny trend suburbanizacji, czyli emigrowania ludności z miast do stref podmiejskich, położonych blisko granicy z miastem, często nawet korzystających z jego infrastruktury czy usług publicznych, jednak położonych w gminach ościennych. Również gmina wiejska Siedlce rokrocznie coraz bardziej korzysta ze swojego

korzystnego położenia kosztem miasta Siedlce. Sytuacja sprzyja omawianym trendom tym bardziej, że w gminie zaplanowana jest budowa autostrady, co znacznie zwiększy jej dostępność komunikacyjną, ale także atrakcyjność inwestycyjną, w tym budownictwo mieszkaniowe. Biorąc powyższe pod uwagę trzeba więc przyznać, że przytoczone dane dotyczą czasu, kiedy napływ ludności z miast na wieś nie był na tyle widoczny w Siedlcach, niemniej jednak z powodów, o których mowa wyżej, należy oczekiwać takiego trendu. Trudno jednak oszacować w liczbach bezwzględnych, jaka będzie jego siła, a przez to jak będzie kształtował sytuację na rynku mieszkań i gruntów inwestycyjnych.

Według danych GUS w latach 2010 – 2017 bezrobocie rejestrowane w gminie Siedlce spadło o ok. 31% z 685 osób do 473 osób i jest obecnie najniższe w badanym okresie, zarówno w odniesieniu do kobiet, jak i mężczyzn. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosił w 2017 r. 4,2% i również była to najniższa wartość od 2010 r. Niepokojącym jest natomiast stały trend wznoszący w przypadku wskaźnika ilości osób bezrobotnych na 1000 osób. Obecnie wynosi on 312 osób i jest najwyższy od 2010 r.

W gminie Siedlce sprawami z zakresu kultury zajmuje się Gminny Ośrodek Kultury w Chodowie. Ośrodek Kultury prowadzi również Bibliotekę Gminną w Stoku Lackim z filiami w Nowym Opolu, Białkach, Pruszyńcu, Wołyńcach oraz punktem bibliotecznym w Chodowie. Ważnym elementem kulturalnym oraz scalającym lokalną społeczność są świetlice gminne w Chodowie, Białkach, Błogoszczy, Golicach, Grabianowie, Grubalach, Nowym Opolu, Pruszyńcu, Pruszyńcu-Pieńkach, Pruszyńcu, Rakowcu, Stoku Lackim, Strzale, Ujżanowie, Wołyńcach oraz Żaboklikach.

W ramach dostępu do oferty sportowo-rekreacyjnej funkcjonują zewnętrzne boiska sportowe, jak również sale gimnastyczne. Placówki oświatowe wyposażone są w place zabaw. Mieszkańcy mają możliwość uprawiania sportu w ramach klubów sportowych.

Zadania w zakresie oświaty realizowane są na terenie gminy w placówkach w Białkach, Golicach, Nowych Iganiach, Pruszyńcu, Stoku Lackim, Strzale oraz Żelkowie-Kolonii.

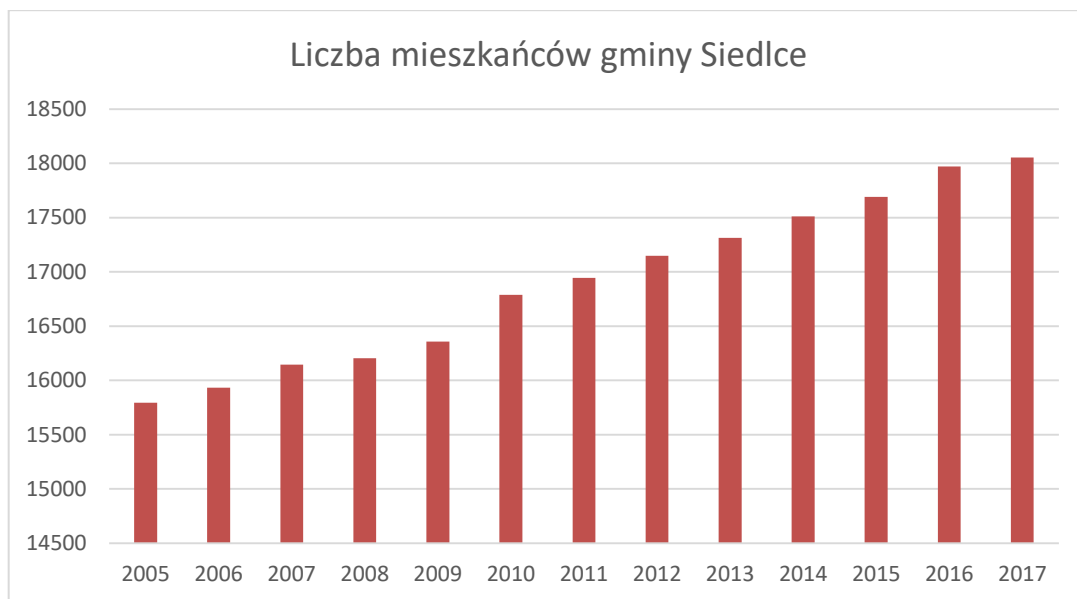
Podstawowa opieka zdrowotna mieszkańców gminy Siedlce realizowana jest przez Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Siedlcach z filią Wiejskiego Ośrodka Zdrowia w Pruszyńcu. W jego ramach funkcjonuje poradnia ogólna oraz poradnia dla dzieci, w których pacjenci mają zapewnioną opiekę 2 lekarzy, stomatologa, 2 pielęgniarek oraz pomocy dentystycznej. Szerszy zakres opieki medycznej mieszkańcy gminy uzyskują w mieście Siedlce.

Z pozostałych usług publicznych w gminie dostępne są agencje pocztowe (w Żelkowie-Kolonii, Wołyńcach), w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego gmina jest obsługiwana przez Komendę Miejską Policji w Siedlcach, a w jej ramach przez 4 dzielnicowych, na terenie gminy działa też Ochotnicza Straż Pożarna w Błogoszczy, Nowym Opolu, Pruszyńcu i Pruszyńcu, natomiast w zakresie ochrony pożarowej przez Komendę Miejską Państwowej Straży Pożarnej w Siedlcach, a w jej ramach przez Jednostki Ratowniczo - Gaśnicze PSP Nr 1 i 2. Na terenie gminy funkcjonują również 4 jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Pruszyńcu, Pruszyńcu, Nowym Opolu i Błogoszczy.

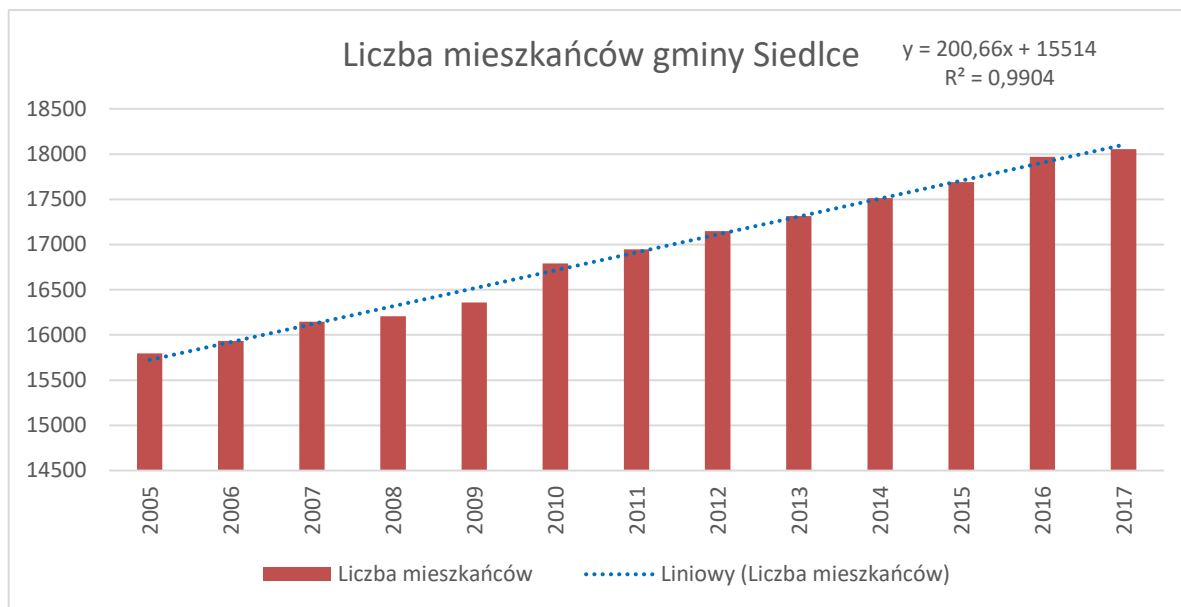
Prognozy demograficzne

Jak wskazano w analizie społecznej liczba ludności systematycznie rośnie. Liczbę ludności w poszczególnych latach przedstawia poniższy wykres:

UWARUNKOWANIA



W celu opracowania możliwie rzetelnej prognozy należy uchwycić zależność między wartością danej cechy a jej rozkładem w czasie. Powyższy wykres wskazuje na zależność liniową cechy. Po dokonaniu analizy trendu wykres przedstawia się następująco:



Linia trendu jest wyraźnie wznosząca. Istotną jest wartość współczynnika R^2 , który jest miarą dopasowania cech do siebie. Im wyższa wartość, tym to dopasowanie, a zarazem zależność, są wyższe. W badanym przypadku wartość R^2 wynosi aż 99%, co wskazuje na bardzo dokładne dopasowanie cech, a zarazem daje realne szanse na dużą dokładność prognozy. Na wykresie wygenerowane zostało także

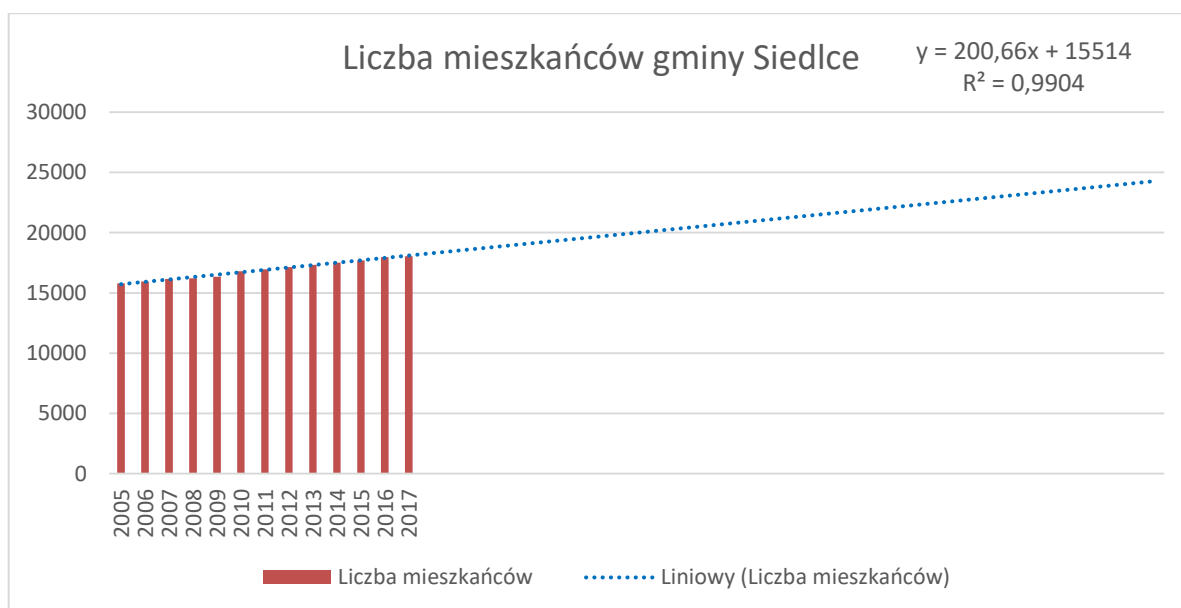
UWARUNKOWANIA

równanie zależności liniowej, w którym zmienna X oznacza kolejny rok. Po wykonaniu prognozowania dane o liczbie ludności przedstawiają się następująco:

	Rok	Liczba mieszkańców
Istniejące	2005	15796
	2006	15934
	2007	16147
	2008	16206
	2009	16358
	2010	16790
	2011	16946
	2012	17150
	2013	17315
	2014	17512
	2015	17692
	2016	17972
	2017	18 054
Prognozowane	2018	18323
	2019	18524
	2020	18725
	2021	18925
	2022	19126
	2023	19327
	2024	19527
	2025	19728
	2026	19929

UWARUNKOWANIA

2027	20129
2028	20330
2029	20531
2030	20731
2031	20932
2032	21132
2033	21333
2034	21534
2035	21734
2036	21935
2037	22136
2038	22336
2039	22537
2040	22738
2041	22938
2042	23139
2043	23340
2044	23540
2045	23741
2046	23942
2047	24142



Jak wynika z powyższej prognozy liczba mieszkańców w trzydziestym roku prognozy przy utrzymaniu dotychczasowej dynamiki wzrostu ludności może wynieść 24142 osoby. Stanowi to wzrost o 6019 osób w stosunku do roku 2017. Niniejsza prognoza nie obejmuje migracji w ramach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego, bowiem gmina Siedlce do niego nie należy.

Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy



Omówiony w studium stan zaopatrzenia w infrastrukturę wodociągowo-kanalizacyjną wskazuje na bardzo dobrze rozwinięty system gminny. Niemal wszystkie miejscowości są zwodociągowane. Jednocześnie biorąc pod uwagę fakt, że gmina pokryta jest w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które jednocześnie wskazują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury i komunikacji, należy ocenić, że nie ma zagrożenia pojawienia się inwestycji nieprzewidzianych w tych dokumentach. Systematycznie rosnące dochody budżetu, jak również utrzymywany na racjonalnym poziomie deficyt pozwalają oczekiwać, że gminne możliwości finansowania tego typu przedsięwzięć – co prawda nie nieograniczone – są w istocie duże. Gmina znajduje się w tej korzystnej sytuacji, że nie musi „nadganiać” z budową infrastruktury za „uciekającą” jej zabudową. Pozwala to na spokojne i racjonalne planowanie inwestycji, na które dodatkowo gmina może starać się o zewnętrzne dofinansowania.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę






Obowiązujące dotychczas w gminie Siedlce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczało następujące kierunki zagospodarowania terenów:

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENU



OBSZARY ZAINWESTOWANE

-  MU - Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej jednorodzinnej
-  MM - Tereny zabudowy zagrodowej wraz z mieszkaniowo – usługową
-  ZD - Tereny rozwoju turystyki i rekreacji
-  AG - Tereny aktywności gospodarczej
-  AG-R - Tereny aktywności gospodarczej (produkcja rolna)
-  AG-H - Tereny aktywności gospodarczej (wielkopowierzchniowy obiekt handlowy)
-  AG-PE- Tereny aktywności gospodarczej (powierzchniowa eksploatacja)










TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

-  IT-W - Ujęcie wody
-  IT-OS - Projektowana oczyszczalnia ścieków
-  IT-E - Projektowana stacja transformatorowa Siedlce-Ujrzanów
-  IT-G - Stacja redukcyjna gazu
-  IT-NO - Projektowane składowisko odpadów komunalnych

TERENY KOMUNIKACJI:

-  KK - Tereny komunikacji kolejowej
-  KS - Tereny komunikacji drogowej

OBSZARY OTWARTE

-  Ls - Lasy
-  ZL-P - Projektowane zalesienia
-  ZC - Tereny cmentarzy
-  R - Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
-  RC - Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej o korzystnych warunkach glebowych
-  RZ - Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej położone w dolinach rzecznych
-  W - Tereny wód
-  PE-R - Tereny przeznaczone do rekultywacji
-  TS - Tereny zamknięte

Przed przystąpieniem do szacowania zapotrzebowania na nową zabudowę, z uwagi na prognostyczny charakter opracowania, niezbędnym wydaje się sprecyzowanie podstawowych pojęć i założeń.

Przede wszystkim należy mieć na uwadze, że nie każdy kierunek zagospodarowania ustalony w studium powinien podlegać szacowaniu. W tym miejscu należy wymienić chociażby inwestycje celu publicznego lokalizowane niezależnie od ewentualnego szacowanego zapotrzebowania czy obszary rozmieszczenia obiektów infrastruktury technicznej. W tym kontekście z wymienionych wyżej kierunków zagospodarowania szacowaniu nie będą podlegać:

UWARUNKOWANIA

Kierunek	Uzasadnienie
AG-PE - tereny aktywności gospodarczej (powierzchniowa eksploatacja)	Wydobycie surowców mineralnych odbywa się na podstawie koncesji udzielanej zgodnie z przepisami odrębnymi, z reguły nie jest też związane z powstawaniem zabudowy.
IT-W - ujęcie wody	Inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, lokalizowana niezależnie od zapotrzebowania na tą funkcję zabudowy.
IT-OS - projektowana oczyszczalnia ścieków	Inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, lokalizowana niezależnie od zapotrzebowania na tą funkcję zabudowy.
IT-E - projektowana stacja transformatorowa Siedlce-Ujrzanów	Inwestycja celu publicznego ujęta w planie zagospodarowania województwa, lokalizowana niezależnie od zapotrzebowania tą funkcję zabudowy.
IT-G - stacja redukcyjna gazu	Inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, lokalizowana niezależnie od zapotrzebowania na tą funkcję zabudowy.
IT-NO - projektowane składowisko odpadów komunalnych	Inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, nie powoduje powstawania nowej zabudowy.
KK - tereny komunikacji kolejowej	Inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, lokalizowana niezależnie od zapotrzebowania na tą funkcję zabudowy.
KS - tereny komunikacji drogowej	Inwestycja celu publicznego, lokalizowana niezależnie od zapotrzebowania na tą funkcję zabudowy.
Ls - lasy	Kierunek nie powoduje powstawania nowej zabudowy.
ZL-P - projektowane zalesienia	Kierunek nie powoduje powstawania nowej zabudowy.
ZC - tereny cmentarzy	Inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, lokalizowana niezależnie od zapotrzebowania na tą funkcję zabudowy.
R - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	Kierunek nie powoduje powstawania nowej zabudowy.

UWARUNKOWANIA

RC - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej o korzystnych warunkach glebowych	Kierunek nie powoduje powstawania nowej zabudowy.
RZ - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej położone w dolinach rzecznych	Kierunek nie powoduje powstawania nowej zabudowy.
W - tereny wód	Kierunek nie powoduje powstawania nowej zabudowy.
PE-R - tereny przeznaczone do rekultywacji	Kierunek nie powoduje powstawania nowej zabudowy.
TS - tereny zamknięte	Kierunek związany z inwestycją celu publicznego o charakterze ponad lokalnym oraz obronnym, lokalizowany niezależnie od zapotrzebowania na tą funkcję zabudowy.

Analizując pozostałe kierunki zagospodarowania gminy można dojść do wniosku, że w istocie przedmiotem prognozowania będą następujące funkcje zabudowy: mieszkaniowa, usługowa, przemysłowa, rekreacyjna (letniskowa), produkcji rolnej (w studium opisana jako AG-R – tereny aktywności gospodarczej – produkcja rolna) oraz wielkopowierzchniowe obiekty handlowe. Dodatkowo w przypadku funkcji usługowej należy zwrócić uwagę na istotną jej cechę, wyróżniającą ją od innych: funkcja usługowa może współistnieć z zabudową o innych funkcjach. W tym kontekście szczególnie z dwiema: mieszkalnictwem oraz produkcją (przemysłem). Funkcja usługowa nie tylko je uzupełnia, ale i wzbogaca. Zjawisko to jest charakterystyczne nie tylko dla gminy Siedlce, ale w zasadzie dla całego kraju. Warty uwagi jest natomiast, że zabudowa usługowa związana z mieszkalnictwem to usługi publiczne znajdujące się raczej w jednostkach osadniczych, o mniejszej intensywności, towarzyszące funkcji mieszkaniowej i nie zakłócające jej, posiadające podobną skalę intensywności, co sąsiednia zabudowa mieszkaniowa, ale także budynki o funkcji usługowej ogólnomiejskiej, jak szkoły, domy kultury, budynki poczty, Policji, służby zdrowia, świetlice itp., które choć związane są ściśle z mieszkalnictwem i rozwojem funkcji osadniczych, to jednak gabarytami i intensywnością generują większą powierzchnię użytkową. Funkcję usługową związaną z produkcją tworzą natomiast budynki o większych gabarytach i intensywności (np. magazyny), lokujące przedsięwzięcia znacząco oddziałujące na środowisko, wykluczające w zasadzie funkcję mieszkaniową. Na terenach o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym niekiedy trudno jest wyznaczyć ścisłą granicę między funkcją produkcyjną i związaną z nią funkcją usługową. Tak istotna różnica między oboma typami funkcji usługowej powinna mieć również swoje odzwierciedlenie w sporządzanym bilansie, w związku z tym szacowanie zapotrzebowania na zabudowę, jak również kolejne elementy bilansu będą traktować funkcję usługową jako dwie oddzielne funkcje: związaną z mieszkalnictwem oraz związaną z produkcją.

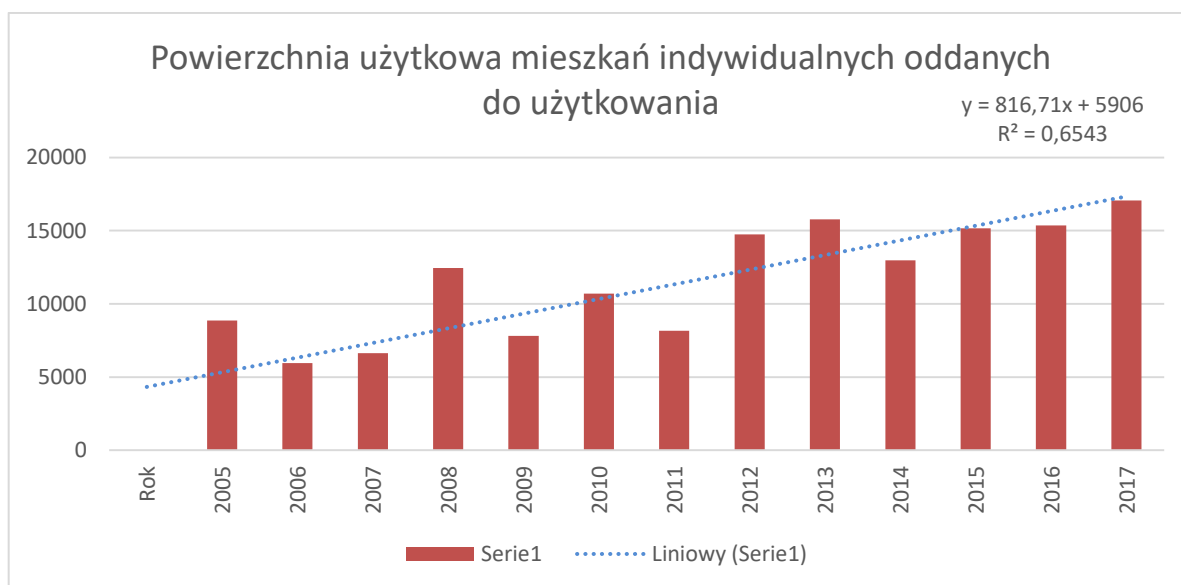
Drugą istotną kwestią jest wyjaśnienie pojęcia „nowa zabudowa”. Z uwagi na fakt, że ustawodawca w znowelizowanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawarł definicji tego pojęcia, należy doszukiwać się jej w językowym znaczeniu tego wyrażenia. Według Słownika Języka Polskiego pojęcie „nowy” oznacza m.in. kolejny, dalszy. „Nowa zabudowa” oznaczać więc będzie kolejną

zabudowę, tę, której studium w dotychczasowym kształcie jeszcze nie przewiduje. Takie rozumienie tego pojęcia prezentuje również Minister Infrastruktury i Budownictwa w piśmie z dnia 29 kwietnia 2016 r. znak DPP.621.1.2016.RR².

Przed przystąpieniem do szacowania zapotrzebowania na nową zabudowę trzeba również zwrócić uwagę, że zapotrzebowanie na każdą z funkcji zabudowy wynika z innych czynników. Zostaną one omówione podczas szacowania poszczególnych funkcji, niemniej jednak najbardziej odpowiednią w każdym przypadku wydaje się analiza dotychczasowych trendów i prognozowanie na ich podstawie.

Zabudowa mieszkaniowa

Zabudowa mieszkaniowa jest tym rodzajem zabudowy, na który zapotrzebowanie istnieje zawsze. W gminie Siedlce zabudowa wielorodzinna występuje w niewielkiej ilości – są to budynki po dawnych Państwowych Gospodarstwach Rolnych w Ostrówku, a także budynek we wsi Nowe Iganie przy drodze krajowej nr 2. Gmina nie planuje rozwoju zabudowy wielorodzinnej (z wyjątkiem terenów wyznaczonych pod budownictwo socjalne), stąd zapotrzebowanie na zabudowę jednorodzinną będzie tym silniejsze. Zadaniem gminy jest skuteczne dbanie o odpowiednią podaż terenów pod zabudowę mieszkaniową. Analiza wielkości powierzchni użytkowej w gminie na przestrzeni lat wskazała na stałą, niesłabnącą tendencję do rozwoju tej funkcji zabudowy. Mając na uwadze to, że nowe mieszkania powstają, ponieważ jest na nie zapotrzebowanie, można uznać, że powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania oznacza w istocie siłę popytu na nie, a więc jest miarą zapotrzebowania. Podobnie, jak w przypadku prognozy demograficznej, zapotrzebowanie to ma charakter liniowy:



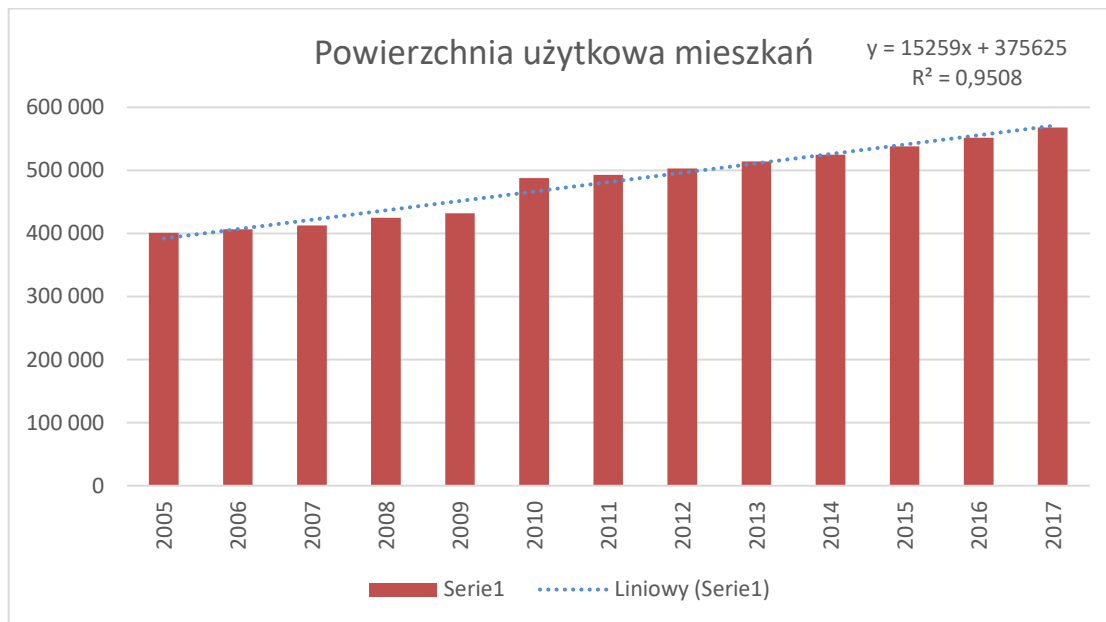
Źródło: GUS

Siła zależności wynosi 65% z uwagi na odchylenia w latach 2006, 2007, 2009 i 2011 spowodowane mniejszą ilością powierzchni oddanych. Mniejsza siła dopasowania powoduje mniejszą dokładność

² Źródło: http://mib.gov.pl/2-planowanie_przestrzenne.htm

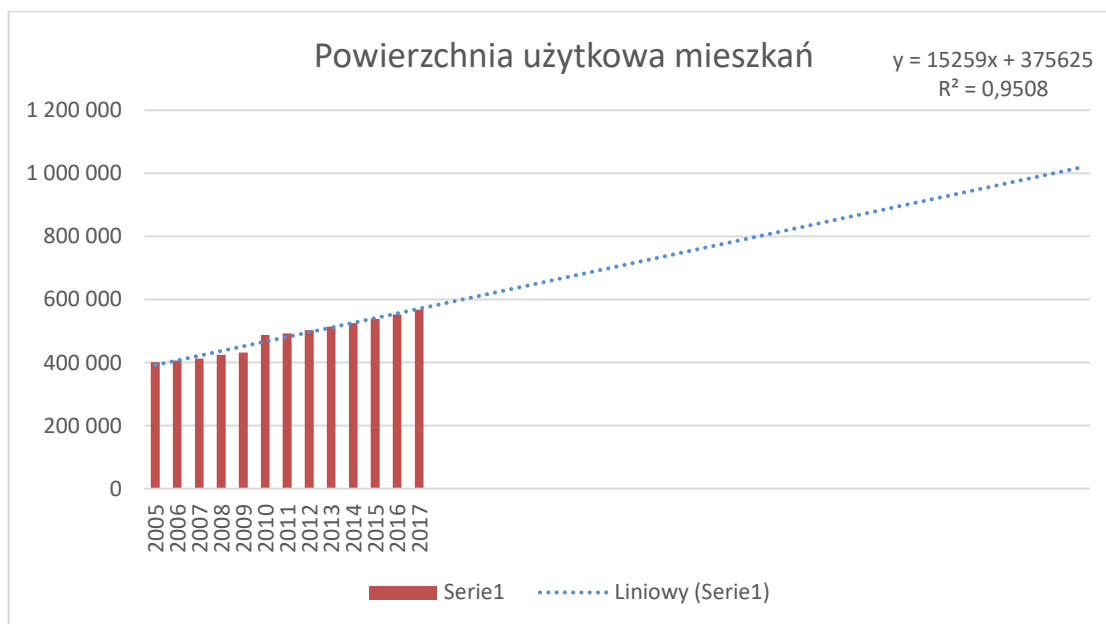
UWARUNKOWANIA

prognozy, stąd może ona być obarczona dużym błędem. Bardziej odpowiadającym rzeczywistości będzie więc szacowanie uwzględniające trend zmiany powierzchni użytkowej mieszkań w czasie.



Źródło: GUS

Powyższa zależność prezentuje dużo większy stopień dopasowania (95%), a więc dużo większe prawdopodobieństwo uzyskania bardziej miarodajnych wyników. Prognoza będzie więc wyglądała następująco:



UWARUNKOWANIA

Prognoza w wartościach liczbowych:

	Rok	Powierzchnia użytkowa mieszkań [m.kw.]
Istniejące	2005	401 323
	2006	406 667
	2007	412 901
	2008	425 004
	2009	431 901
	2010	487 873
	2011	492 873
	2012	502 967
	2013	514 422
	2014	524 769
	2015	538 237
	2016	552 165
	2017	568 246
Prognozowane	2018	589 251
	2019	604 510
	2020	619 769
	2021	635 028
	2022	650 287
	2023	665 546
	2024	680 805
	2025	696 064

UWARUNKOWANIA

2026	711 323
2027	726 582
2028	741 841
2029	757 100
2030	772 359
2031	787 618
2032	802 877
2033	818 136
2034	833 395
2035	848 654
2036	863 913
2037	879 172
2038	894 431
2039	909 690
2040	924 949
2041	940 208
2042	955 467
2043	970 726
2044	985 985
2045	1 001 244
2046	1 016 503
2047	1 031 762

Z powyższej prognozy wynika, że w trzydziestym roku powierzchnia użytkowa mieszkań winna wynieść 1 031 762 m². Obejmuje on zapotrzebowanie na mieszkania zarówno w funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej jak i zagrodowej. Nie sposób jednak nie odnieść się w tym miejscu do analizy demograficznej, zgodnie z którą gmina Siedlce stoi przed dużym wyzwaniem suburbanizacji, czyli

odpływu ludzi z miast na wieś. W poprzednich rozdziałach stwierdzono, że prognozowanie zwiększenia napływu ludności jest niezwykle trudne z uwagi na jego pewność, ale i nieprzewidywalność. Z powszechnie dostępnych danych prognostycznych Głównego Urzędu Statystycznego³ wynika, że miasto Siedlce – główne źródło napływu ludności do gminy Siedlce – pod względem migracji wykazuje raczej stałą, niewielką tendencję do odpływu ludności. Trend ten według prognoz GUS ma się jednak wkrótce odwrócić i saldo migracji będzie dodatnie, a więc ludność z miasta nie będzie już zasilać gminy. Sytuacja ta odpowiada również zauważalnym generalnym tendencjom do powrotu ludności ze wsi do miast, stąd w niniejszym opracowaniu zdecydowano się na uwzględnienie odpływu ludności poprzez dokonanie korekty prognozy powierzchni użytkowej mieszkań o 30%, co będzie stanowić bezpieczną i możliwą do weryfikacji w przyszłości wartość. W związku z tym szacuje się, że w trzydziestym roku powierzchnia użytkowa mieszkań winna wynieść $1\ 031\ 762\ m^2 \div 1,3 = 793\ 663,08\ m^2$.

Zabudowa usługowa związana z funkcją mieszkaniową

Jak wspomniano wyżej, ze względu na specyfikę funkcji usługowej, istnieje potrzeba odrębnego prognozowania zapotrzebowania na tę funkcję jako usług związanych z mieszkalnictwem. Samo sformułowanie powiązania obydwu funkcji rodzi zatem logiczną konieczność szacowania zapotrzebowania na funkcję usługową w nawiązaniu do zapotrzebowania na funkcję mieszkaniową. Jak wskazano w niniejszym studium, w gminie Siedlce obserwowane jest duże przemieszanie i różnicowanie zabudowy. Poszczególne funkcje współwystępują ze sobą, jest to tendencja już stała i utrwalona. Znalazła ona również swoje przełożenie w dotychczas prowadzonej przez gminę polityce przestrzennej, w której to współwystępowanie funkcji wyrażało się w mieszanych kierunkach zagospodarowania, co w praktyce oznaczało, że wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej może również wzrastać powierzchnia użytkowa funkcji usługowej. Na potrzeby sporządzenia bilansu zakłada się zatem utrzymanie tej ciągłości, co będzie wyrażać się w stałym, liniowym wzroście obydwu funkcji. Dla uproszczenia przyjmuje się więc założenie, że na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej przypadnie 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, zatem na powierzchnię 793 663,08 m² powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej przypadnie 793 600 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że w zakres usług związanych z mieszkalnictwem należą, wspomniane wcześniej, takie kategorie usług, które same w sobie wykluczają współwystępowanie z funkcją mieszkaniową (szkoły, służba zdrowia, inne usługi publiczne itp.). Z analizy ekonomicznej gminy wynika, że jej kondycja finansowa jest dobra, zatem gmina w perspektywie najbliższych trzydziestu lat jest w stanie skutecznie odpowiedzieć na zapotrzebowanie na takie usługi publiczne, które podnoszą jakość życia mieszkańców poszczególnych wsi. Na potrzeby niniejszego bilansu przyjęto założenie, że zapotrzebowanie na tego typu funkcję usługową wyniesie dodatkowo 60% dotychczas oszacowanego zapotrzebowania

$$793\ 600\ m^2 \times 1,6 = 1\ 269\ 760\ m^2$$

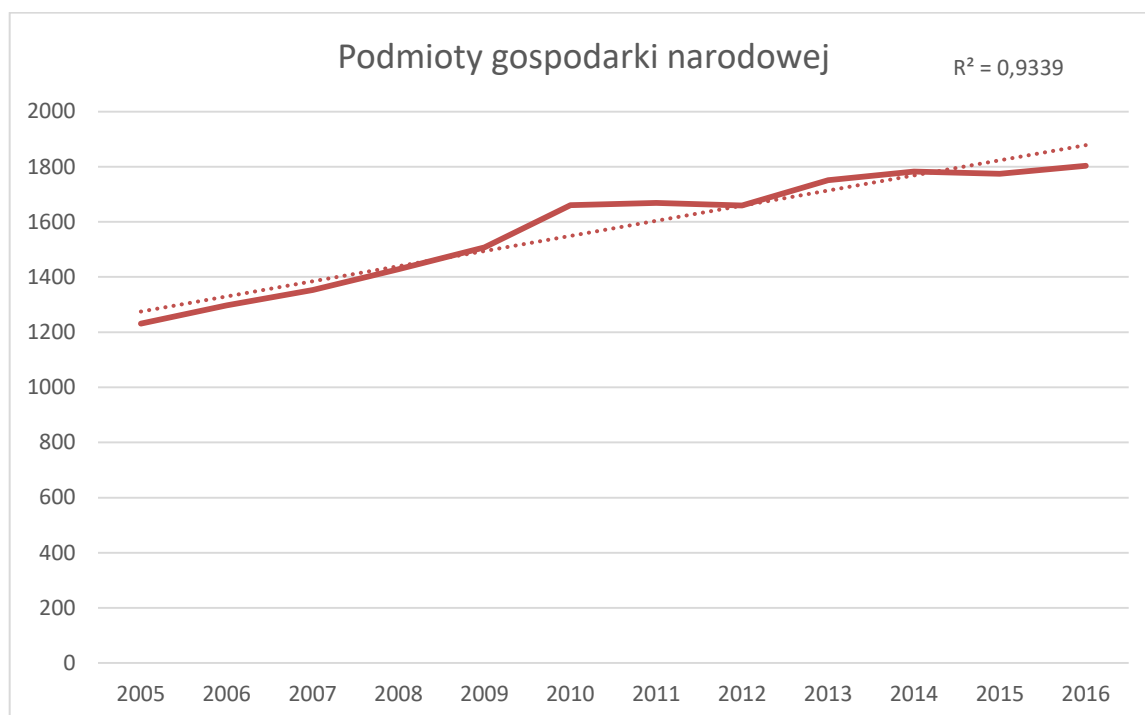
Przemysł i usługi z nim związane

³ Źródło: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosc/prognoza-dla-powiatow-i-miast-na-prawie-powiatu-oraz-podregionow-na-lata-2011-2035-opracowana-2011-r-,5,4.html>

UWARUNKOWANIA

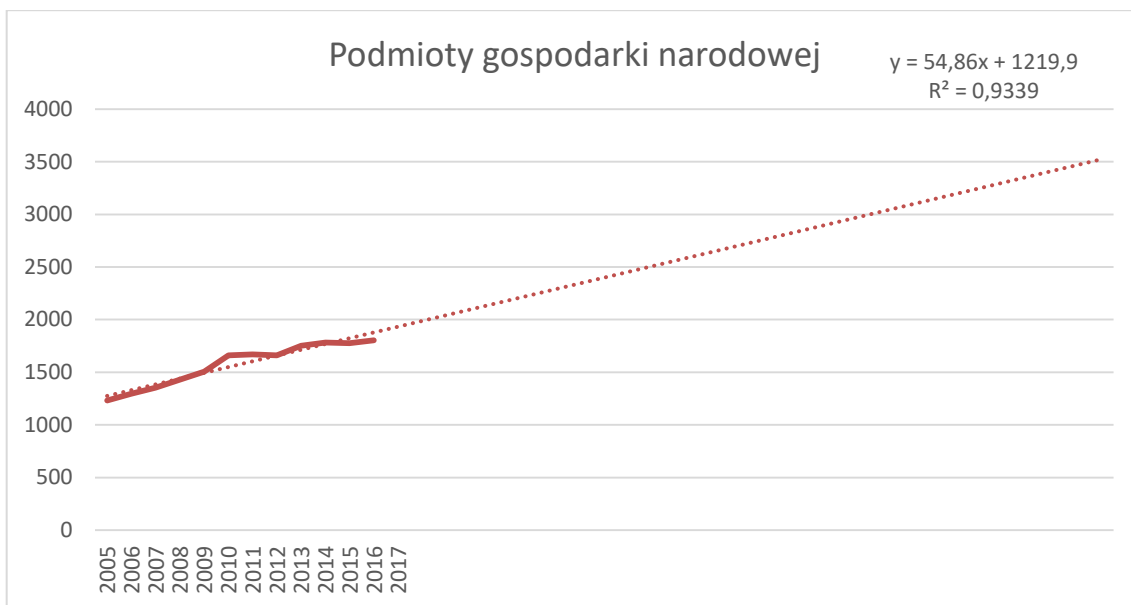
Przemysł i związane z nim usługi są tymi rodzajami zabudowy, które nie wynikają wprost z prognoz demograficznych czy ilości wybudowanej masy budynkowej mieszkań. Lokalizacja zabudowy przemysłowo – usługowej następuje przede wszystkim w wyniku korelacji korzystnych uwarunkowań środowiskowych terenu, jego dobrej dostępności oraz wyników analizy ekonomicznej. Mówiąc wprost: budowa budynku przemysłowego lub usługowego musi być opłacalna.

Analiza ilości podmiotów gospodarki narodowej (głównych użytkowników budynków usługowych i przemysłowych) w czasie wskazuje na korzystny trend wzrostowy.



Przyjmując, że każdy nowy podmiot będzie potrzebował swojego miejsca prowadzenia działalności, można sprecyzować – na podstawie dotychczasowych danych – przyszłe zapotrzebowanie na zabudowę usługowo-przemysłową.

UWARUNKOWANIA



	Kolejny rok	Podmioty gospodarki narodowej
Istniejące	2005	1231
	2006	1297
	2007	1353
	2008	1428
	2009	1507
	2010	1661
	2011	1669
	2012	1660
	2013	1751
	2014	1782
	2015	1775
	2016	1804

UWARUNKOWANIA

	2017	1899
Prognozowane	2018	1988
	2019	2043
	2020	2098
	2021	2153
	2022	2207
	2023	2262
	2024	2317
	2025	2372
	2026	2427
	2027	2482
	2028	2537
	2029	2591
	2030	2646
	2031	2701
	2032	2756
	2033	2811
	2034	2866
	2035	2921
	2036	2975
	2037	3030
2038	3085	
2039	3140	
2040	3195	
2041	3250	

UWARUNKOWANIA

	2042	3305
	2043	3359
	2044	3414
	2045	3469
	2046	3524
	2047	3579

Jak wynika z przeprowadzonej prognozy, liczba podmiotów gospodarki narodowej w ciągu 30 lat wzrośnie o 1680 podmiotów. Zakładając⁴, że każdy podmiot – bez względu na to, czy jest to osoba prowadząca usługi czy produkcję – potrzebuje średnio ok. 250 m² powierzchni użytkowej, zapotrzebowanie na zabudowę usługową i produkcyjną może wynosić ok. 894 750 m².

Nie są to jednak ostateczne wielkości zapotrzebowania na powierzchnię. Nie bez znaczenia dla rozwoju społeczno-gospodarczego gminy jest jej strategiczne położenie, które wynika z dwóch głównych uwarunkowań lokalizacyjnych: położenia wokół (otaczania) gminy miejskiej Siedlce oraz lokalizacji ważnych szlaków komunikacyjnych: DK 63, DK 2 oraz w przyszłości autostrady A2. Według opracowań i analiz zewnętrznych⁵ lokalizacja ważniejszych szlaków komunikacyjnych powoduje zwiększoną aktywizację lokalnych firm przy ich budowie. Daje to bodziec do pojawiania się nowych firm oraz rozwoju istniejących. Zatrudnienie lokalnej firmy jako podwykonawcy daje możliwość redukcji kosztów (brak konieczności zapewnienia transportu i noclegów pracownikom). Z drugiej strony po zlokalizowaniu takiej inwestycji zwiększa się (często radykalnie) dostępność komunikacyjna terenów w jej najbliższym sąsiedztwie. Według przeprowadzonych analiz⁶ sąsiedztwo drogi ekspresowej lub autostrady w gminach o liczbie ludności 15 – 75 tys. generuje na przestrzeni ośmiu badanych lat wzrost liczby podmiotów gospodarczych o ok. 10%, co daje średnioroczny wzrost 1,25% rocznie.

Na podstawie studium przypadku (gmina Nowogrodzic, autostrada A4) wskazano również, że lokalizacja autostrady spowodowała jednorazowe dodatkowe zwiększenie powierzchni przeznaczonych pod usługi i przemysł w sumie o 300 ha. Biorąc pod uwagę tą samą klasę drogi można uznać, że bodziec w postaci nagłego skoku popytu na powierzchnie terenów inwestycyjnych pojawi się także w gminie Siedlce, jednak mając na uwadze niepewność procesów rozwojowych należałoby go skorygować do 275 ha. Zakładając, że średnia powierzchnia działki usługowej lub produkcyjnej może wynieść 5000 m², w jej ramach 60% stanowić będzie powierzchnia zabudowy, 15% terenu zostanie przeznaczony na komunikację, zaś 80% powierzchni zabudowy będzie stanowiła powierzchnia użytkowa, to przewidywana powierzchnia użytkowa każdej z funkcji (przemysłowej i usługowej) na takim terenie może wynieść:

⁴ Dane pozyskane metodą wywiadu bezpośredniego wśród reprezentatywnej grupy przedsiębiorców w gminie.

⁵ „Wpływ budowy autostrad i dróg ekspresowych na rozwój społeczno-gospodarczy i terytorialny Polski”. Komornicki, Rosik, Śleszyński, Solon, Wiśniewski, Stępiak, Czapiewski, Goliszek. Warszawa 2013.

⁶ Ibidem.

UWARUNKOWANIA

$$0,8 \times \{0,6 \times [275 \text{ ha} \times 10000 \text{ m}^2 \times (1 - 0,15)]\} = 1\,122\,000 \text{ m}^2$$

powierzchni użytkowej.

Szacuje się, że zapotrzebowanie na wielkopowierzchniowe obiekty handlowe (WOH) wyniesie 10% powierzchni użytkowej funkcji usługowej, a więc

$$10\% \times 1\,122\,000 \text{ m}^2 = 112\,200 \text{ m}^2.$$

Zabudowa produkcji rolnej

Mimo bardzo korzystnego położenia oraz uwarunkowań (transportowych, infrastrukturalnych) gmina Siedlce jest w dalszym ciągu gminą wiejską. Specyfiką gmin wiejskich jest oczywiście rozwój szeroko rozumianego rolnictwa. Zauważalnym i zastanawiającym jest fakt, że dotychczas obowiązujące studium przeznaczało jednak stosunkowo mało (w odniesieniu do powierzchni całej gminy) terenów pod rozwój produkcji rolnej – niewiele ponad 25 ha (kierunek AG-R), z czego część jest już zainwestowana. Z danych uzyskanych z Urzędu Gminy, w tym w szczególności ze złożonych do projektu niniejszego studium wniosków i uwag, oraz wywiadów bezpośrednich stwierdza się, że średnioroczne zapotrzebowanie na obiekty produkcji rolnej (stodoły, obory, chlewnie, kurniki, paszarnie itp.) wynosi w gminie ok. 28 600 m² powierzchni użytkowej. Jest to to miara zapotrzebowania na tego typu obiekty. Przyjmuje się więc, że szacowane zapotrzebowanie na obiekty związane z produkcją rolną w ciągu 30 lat wyniesie ok. **859 000 m²** powierzchni użytkowej.

Zabudowa rekreacyjna

Możliwość lokalizacji zabudowy rekreacyjnej i turystycznej zależy przede wszystkim od potencjału turystyczno-wypoczynkowego gminy. Należy przy tym odróżnić infrastrukturę rekreacyjno-turystyczną (ścieżki rowerowe, parki, zbiorniki wodne itp.), która nie podlega niniejszej prognozie, zabudowę usług turystycznych (traktowanych jako usługi) od zabudowy rekreacyjnej (budynków rekreacji indywidualnej, letniskowych), która prognozie podlega.

Należy zwrócić uwagę, że obowiązujące do tej pory studium wyznacza tereny pod zabudowę rekreacyjną, niemniej jednak ich wykorzystanie jest niewielkie. Ze względu na swoją specyfikę (położenie przy ważnych szlakach komunikacyjnych, obecność infrastruktury przesyłowej, bliskość dużego miasta) potencjał rekreacyjny gminy Siedlce (w rozumieniu: zabudowy rekreacyjnej) nie jest wysoki. Również gminne dokumenty strategiczne ukierunkowują działalność gminy raczej na turystykę i rekreację jako formę spędzania czasu aniżeli jako formę osiedlania się⁷. Biorąc powyższe pod uwagę szacuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacyjną (letniskową) w gminie nie występuje.

⁷ Program ochrony środowiska dla gminy Siedlce na lata 2015-2018 z perspektywą do roku 2022, s. 25.

UWARUNKOWANIA

Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz całkowitej w skali gminy chłonności terenów, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów

Na podstawie przeprowadzonych analiz i prognoz otrzymano wszystkie informacje niezbędne w procesie bilansowania terenów pod nową zabudowę w gminie Siedlce. Nie może jednak ująć uwadze fakt, że jest pewna grupa danych, których nie sposób pozyskać metodami prognostycznymi. Ich ustalenie wynika raczej z doświadczeń projektowania przestrzeni w odniesieniu do specyfiki różnych funkcji zabudowy. Są to jednocześnie wielkości, zwane dalej współczynnikami, które stanowiąc będą zarazem założenia dla przeprowadzonego bilansu terenów. Tabela poniżej przedstawia przyjęte uśrednione współczynniki:

Funkcja zabudowy	Mieszkaniowa	Usługowa	WOH*	Przemysłowa	Usługowa z produkcyjną	Produkcji rolnej	Rekreacyjna
Współczynnik przeliczeniowy terenów zajętych pod drogi	0,30	0,15	0,15	0,15	0,15	0,30	0,15
Średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki	0,15	0,30	0,50	0,60	0,60	0,10	0,30
Średni współczynnik przeliczeniowy powierzchni zabudowy na powierzchnię użytkową	1,20	1,40	0,80	0,80	0,80	0,50	1,20

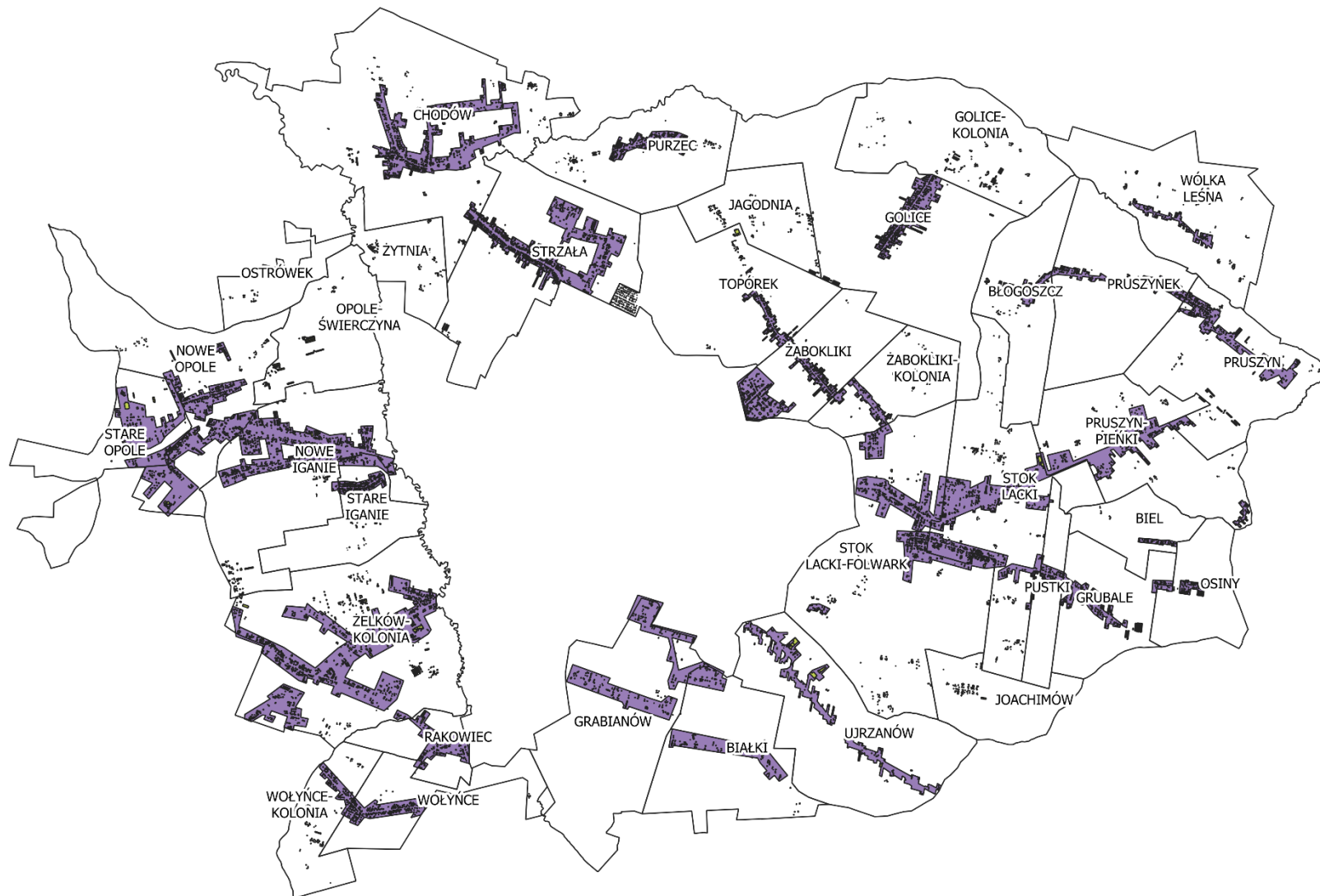
* Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe

Dodatkowo, wyznaczając obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej posłużono się, obecnym w piśmiennictwie⁸ oraz orzecznictwie⁹ poglądem, że dla zakwalifikowania danego terenu do obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej pod względem infrastruktury niezbędnym jest, aby był on wyposażony w sieć wodociągową i kanalizacyjną, lub – jeśli nie jest – wprowadzenie tej infrastruktury nie wymagało istotnych nowych inwestycji. Mając powyższe na uwadze wyznaczono obszary, które przedstawia poniższy rysunek:

⁸ Pismo Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 29 kwietnia 2016 r. znak DPP.621.1.2016.RR; Program szkoleniowy dla pracowników administracji samorządowej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego – skrypt, Instytut Rozwoju Miast pod red. A. Matuszko, 2016 r.

⁹ Por. Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 29.08.2018 r., IV SA/Po 439/18.

UWARUNKOWANIA



UWARUNKOWANIA

Tabela poniżej przedstawia bilans terenów dla obszaru gminy Siedlce w odniesieniu do poszczególnych funkcji zabudowy:

Wiersz	Funkcja zabudowy	Mieszkaniowa	Usługowa z mieszkaniową	WOH	Przemysłowa	Usługowa z produkcyjną	Produkcji rolnej	Rekreacyjna	Razem	
A	Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową (m.kw.) w trzydziestym roku prognozy	Szacowane	793 663,08	1 269 760,00	112 200,00	1 122 000,00	1 122 000,00	859 000,00	0,00	5 278 623,08
B		Zwiększone o 30%, zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy	1 031 762,00	1 650 688,00	145 860,00	1 458 600,00	1 458 600,00	1 116 700,00	0,00	6 862 210,00
C	Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową (ha) w trzydziestym roku prognozy	103,18	165,07	14,59	145,86	145,86	111,67	0,00	686,22	
D	Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (ha)	725,33	432,53	7,25	37,59	37,59	8,36	0,66	1 249,31	
E	Współczynnik przeliczeniowy terenów zajętych pod drogi	0,30	0,15	0,15	0,15	0,15	0,30	0,15		
F	Powierzchnia terenów w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej bez dróg (ha) [(1-E)*D]	507,73	367,65	6,16	31,95	31,95	5,85	0,57	951,86	
G	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki	0,15	0,30	0,50	0,60	0,60	0,10	0,30		
H	Powierzchnia zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej bez dróg (ha) [F * G]	76,16	110,30	3,08	19,17	19,17	0,59	0,17	228,63	

UWARUNKOWANIA

I	Średni współczynnik przeliczeniowy powierzchni zabudowy na powierzchnię użytkową	1,20	1,40	0,80	0,80	0,80	0,50	1,20	
J	Możliwa do zlokalizowania powierzchnia użytkowa zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (ha) [H * I]	91,39	154,41	2,47	15,34	15,34	0,29	0,20	279,44
K	Istniejąca powierzchnia zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	58,85	73,57	1,49	6,24	5,20	0,54	0,00	145,89
L	Średni współczynnik przeliczeniowy powierzchni zabudowy na powierzchnię użytkową	1,20	1,40	0,80	0,80	0,80	0,50	1,20	
M	Istniejąca powierzchnia użytkowa na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (m ²) [K * L]	70,62	102,99	1,19	4,99	4,16	0,27	0,00	184,23
N	Możliwa do zlokalizowania powierzchnia użytkowa zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (ha) po uwzględnieniu istniejącej zabudowy - CHŁONNOŚĆ [J - M]	20,77	51,42	1,27	10,34	11,18	0,02	0,20	95,20
O	Powierzchnia obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej	644,04	304,44	23,81	96,52	261,69	3 155,62	80,89	4 567,00

UWARUNKOWANIA

	zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (ha)								
P	Współczynnik przeliczeniowy terenów zajętych pod drogi	0,30	0,15	0,15	0,15	0,15	0,30	0,15	
Q	Powierzchnia obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej bez dróg (ha) $[(1 - P) * Q]$	450,83	258,77	20,24	82,05	222,44	2 208,93	68,75	3 312,00
R	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki	0,15	0,30	0,50	0,60	0,60	0,10	0,30	
S	Powierzchnia zabudowy w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej bez dróg (ha) $[Q * R]$	67,62	77,63	10,12	49,23	133,46	220,89	20,63	579,58
T	Średni współczynnik przeliczeniowy powierzchni zabudowy na powierzchnię użytkową	1,20	1,40	0,80	0,80	0,80	0,50	1,20	
U	Możliwa do zlokalizowania powierzchnia użytkowa zabudowy w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze	81,15	108,68	8,09	39,38	106,77	110,45	24,75	479,28

UWARUNKOWANIA

	funkcjonalno-przestrzennej (ha) [S * T]								
V	Istniejąca powierzchnia zabudowy na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (ha)	7,04	6,69	0,00	2,25	1,66	11,83	0,59	30,05
W	Średni współczynnik przeliczeniowy powierzchni zabudowy na powierzchnię użytkową	1,20	1,40	0,80	0,80	0,80	0,50	1,20	
X	Istniejąca powierzchnia użytkowa na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (ha) [V*W]	8,45	9,36	0,00	1,80	1,33	5,92	0,71	27,55
Y	Możliwa do zlokalizowania powierzchnia użytkowa budynków w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, po uwzględnieniu istniejącej zabudowy (ha) - CHŁONNOŚĆ [U - X]	72,70	99,32	8,09	37,58	105,44	104,53	24,05	451,72

UWARUNKOWANIA

Z	Suma możliwej do zlokalizowania powierzchni użytkowej budynków na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej - SUMA CHŁONNOŚCI (ha) [N + Y]		93,47	150,74	9,37	47,93	116,62	104,55	24,25	546,93
AA	Porównanie chłonności oraz szacowanego zapotrzebowania - BILANS	nadmiar powierzchni [Z - C]							24,25	24,25
BB		niedobór powierzchni [C - Z]	9,71	14,33	5,22	97,93	29,24	7,12		163,54
CC	Średni współczynnik przeliczeniowy powierzchni zabudowy na powierzchnię użytkową		1,20	1,40	0,80	0,80	0,80	0,50	Nie wyznacza się	
DD	Powierzchnia zabudowy, na którą jest zapotrzebowanie (ha) [BB/CC]		8,09	10,23	6,52	122,42	36,55	14,24		198,05
EE	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki		0,15	0,30	0,50	0,60	0,60	0,10		
FF	Powierzchnia terenów, na które jest zapotrzebowanie bez dróg (ha) [DD/EE]		53,93	34,11	13,05	204,03	60,92	142,35		508,38

UWARUNKOWANIA

GG	Współczynnik przeliczeniowy terenów zajętych pod drogi	0,30	0,15	0,15	0,15	0,15	0,30		
HH	Powierzchnia ogólna terenów, na które zapotrzebowanie wynika z bilansu (ha) [FF/(1-GG)]	77,04	40,13	15,35	240,04	71,66	203,36		647,57

W powyższej tabeli przedstawione zostało szacowane zapotrzebowanie na poszczególne funkcje zabudowy w perspektywie 30 lat, które wynika z przeprowadzonych analiz (wiersze A-C). Następnie przedstawione zostały chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (wiersze D-N) oraz obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (wiersze O-Y). W ramach tych części tabela przedstawia proces wyodrębniania powierzchni użytkowej poszczególnych funkcji zabudowy z powierzchni ogólnej terenów, przy uwzględnieniu przedstawionych wcześniej założeń dotyczących wskaźników. Wiersz Z przedstawia sumę całkowitej chłonności obszarów na terenie gminy w rozbiciu na funkcje zabudowy, natomiast wiersze AA-BB stanowią porównanie chłonności z maksymalnym zapotrzebowaniem na zabudowę. W wierszach CC-HH przedstawiono dodatkowo powierzchnie nowych terenów, jakie winny przypadać na każdą z poszczególnych funkcji, określone przy zastosowaniu tych samych wskaźników, o których mowa była wyżej.

Wnioski:

- funkcja zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) wyznaczona w planach miejscowych jest jak dotąd niewykorzystana, stąd nie należy przewidywać nowej zabudowy w tym zakresie,
- gmina Siedlce posiada niedobór terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową, przemysłową, produkcji rolnej oraz pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe,
- w wyniku przewidywanego wzrostu atrakcyjności inwestycyjnej gminy spowodowanego znacznym polepszeniem dostępności komunikacyjnej niezbędne jest wyznaczenie nowych terenów pod wymienione wyżej rodzaje zabudowy, maksymalne powierzchnie ogólne tych terenów (uwzględniające tereny zajęte pod komunikację) przedstawione są w tabeli powyżej w wierszu HH.

Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Funkcje zabudowy, dla której w niniejszym opracowaniu ustalono zapotrzebowanie, nie wymagają rozbudowy infrastruktury społecznej. W odniesieniu do infrastruktury technicznej należy zwrócić szczególną uwagę na fakt niemal całkowitego uzbrojenia gminy Siedlce w sieć wodociągowo-kanalizacyjną. Są one pewnym minimum w realizacji każdego procesu budowlanego, poniżej którego można mówić jedynie o rozwiązaniach tymczasowych, przejściowych. Również, a nawet szczególnie w przypadku zabudowy usługowo-przemysłowej tylko uzbrojenie w sieć wodociągową czy kanalizacyjną daje (z punktu widzenia inwestora) możliwości lokowania nowej zabudowy. Ocenia się, że dla dostosowania istniejącej infrastruktury do nowego zapotrzebowania na zabudowę gmina nie będzie musiała poczynić istotnych nakładów finansowych. Odnosi się to również do dróg. Zabudowa usługowo-przemysłowa lokalizowana jest głównie w najbliższym otoczeniu ważniejszych tras komunikacyjnych, czyli na terenach, które mają dobrze wykształconą sieć komunikacyjną.

Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy

Potrzeby inwestycyjne gminy wyrażają się głównie w uzupełnieniu brakującej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenach, które jeszcze jej nie posiadają oraz wykonaniu powiązań komunikacyjnych

z nowymi terenami inwestycyjnymi (skrzyżowania, zjazdy, dodatkowe pasy ruchu itp.). Potrzeby te, biorąc pod uwagę wzrastający poziom dochodów, możliwości uzyskania dofinansowania z zewnętrznych źródeł, jak również stabilną politykę finansową i kontrolowany poziom zadłużenia gminy, nie przekraczają zdolności finansowania przez gminę.

Postulaty dla nowej polityki przestrzennej gminy, wynikające z analizy jej potrzeb i możliwości, sformułowano następująco:

- należy wskazać nowe tereny pod lokalizację obiektów produkcji rolnej, produkcyjnych, usługowych, magazynowych, składowych – nowe miejsca pracy stanowią szansę na wzrost liczby ludności, który zrównoważy dysproporcję w popycie i podaży terenów mieszkaniowych,
- choć bilans wskazuje możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych i usługowych, które wchodzą w skład terenów oznaczonych kierunkami MM i MU, należy spożytkować tę możliwość na uzupełnienia w szczególnie uzasadnionych przypadkach (wprowadzenie ciągłości zabudowy na terenach gdzie kierunki są poprzerywane; rozbudowa obszarów, w których odbywają się obecnie najbardziej intensywne procesy budowlane, tak by zapobiec rozpraszaniu zabudowy),
- należy kontynuować rozwój sieci infrastruktury technicznej,
- należy zweryfikować tereny przeznaczone pod drogi pod względem kategorii (publiczne, wewnętrzne) i klasy technicznej, tak by zminimalizować w najbliższych latach koszty realizacji komunikacji,
- należy prowadzić umiejętne zarządzanie inwestycjami w infrastrukturę, aby zachęcać do zabudowywania terenów przyległych do już zagospodarowanych i zniechęcać do rozpraszania zabudowy.

STAN PRAWNY GRUNTÓW

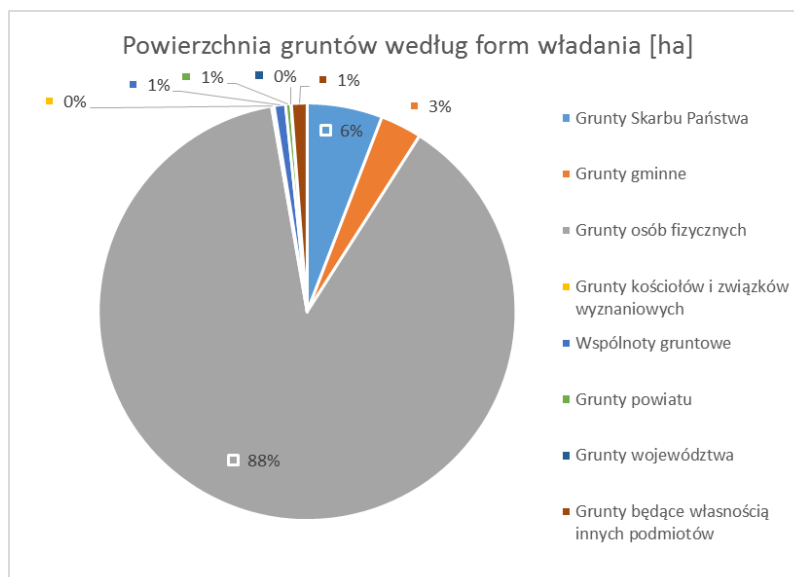
Istotnym w procesie gospodarowania przestrzenią jest jej stan prawny. Choć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymieniając w art. 1 enumeratywnie wartości, jakie są istotne w planowaniu przestrzennym, stawiają prawo własności dopiero na siódmym miejscu, to jednak biorąc pod uwagę wypracowane przez lata obowiązującej ustawy orzecznictwo sądowe należy stwierdzić, że prawo własności jest obecnie najważniejszym wyznacznikiem określania optymalnych kierunków zagospodarowania terenu. Odpowiedź na pytanie „kto włada?” może stanowić jednocześnie dla gospodarza przestrzeni – gminy – odpowiedź na pytanie „co robimy?”. Im większy jest bowiem udział gruntów prywatnych, tym trudniej (kosztowniej) jest realizować choćby terenochłonne inwestycje celu publicznego. Z drugiej strony, im większy jest udział gruntów publicznych, tym dochody z podatków są mniejsze.

Stan prawny gruntów to również formy ich użytkowania. Nie sposób planować przestrzeni gminy bez znajomości rodzajów użytków, jakie znajdują się na jej terenach.

W gminie według stanu na wrzesień 2018 r. było ok. 31700 działek ewidencyjnych. Średnia powierzchnia jednej działki ewidencyjnej to 0,45 ha.

UWARUNKOWANIA

Generalny podział własnościowy gruntów w gminie przedstawia się następująco:



Przytłaczającą większość gruntów w gminie stanowią grunty osób fizycznych – 88%. 6% znajduje się we władaniu Skarbu Państwa. Udział tych gruntów jest dwukrotnie większy niż gruntów gminnych, których powierzchnia wynosi 454 ha, co stanowi 3% powierzchni gminy. Pozostałe formy własności gruntów charakteryzują się marginalnym udziałem w powierzchni całej gminy.

Wśród gruntów Skarbu Państwa należy zwrócić uwagę na proporcje między gruntami znajdującymi się we władaniu Lasów Państwowych (ok. 350 ha) a gruntami będących w zasobie własności rolnej Skarbu Państwa (ok. 78 ha). Ta druga grupa może stanowić potencjalne źródło terenów pod inwestycje celu publicznego lub inne o charakterze publicznym. Stosunkowo mały, rokrocznie topniejący ich udział winien zachęcić władze gminy do rozpoczęcia procedur pozyskania choćby niektórych terenów. Biorąc pod uwagę długość trwania procedur pozyskania gruntów, może to być najwłaściwszy moment na podjęcie tego typu działań.

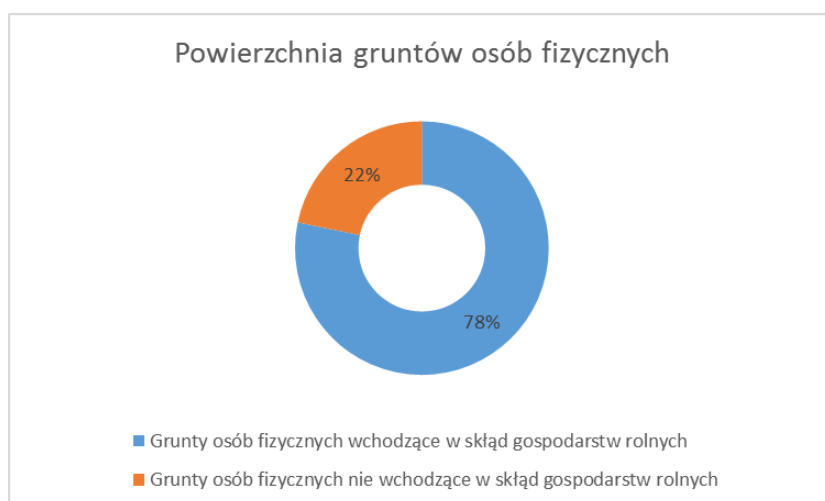
Rodzaj użytków	Powierzchnia [ha]	% powierzchni gminy
Użytki rolne	11 282	79,77%
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	1 861	13,16%
Tereny mieszkaniowe	58	0,41%
Tereny przemysłowe	23	0,16%
Inne tereny zabudowane	54	0,38%
Zurbanizowane tereny niezabudowane	12	0,08%
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	1	0,01%
Drogi	417	2,95%
Tereny kolejowe	139	0,98%
Inne	1	0,01%

UWARUNKOWANIA

Użytki kopalne	3	0,02%
Grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	41	0,29%
Grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi	1	0,01%
Nie użytki	145	1,03%
Tereny różne	105	0,74%

Rozłożenie udziałów poszczególnych rodzajów użytków gruntowych zamieszczonych w tabeli powyżej wskazuje jednoznacznie na dominującą formę użytków rolnych. Jest to spowodowane z jednej strony dużym udziałem rolnictwa, jak również faktem, że wiele z gruntów przeznaczonych w planach miejscowych na cele nierolnicze, nie zostało faktycznie wyłączonych z produkcji rolnej. Drugą grupą użytków są grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione (1 861 ha, 13,16%), natomiast trzecią drogi (417 ha, 2,95%). Należy jednocześnie zauważyć, że wskazana wartość stanowi powierzchnię użytków drogowych, nie obejmuje natomiast tych terenów, które zostały przeznaczone w planach miejscowych pod drogi (w tym wypadku ich powierzchnia wyniosłaby ok. 530 ha). Jakkolwiek udział procentowy nieużytków jest na poziomie ok. 1%, to jednak sumaryczna wielkość ich powierzchni jest znacząca. Udziały pozostałych rodzajów użytków nie są większe niż 1%.

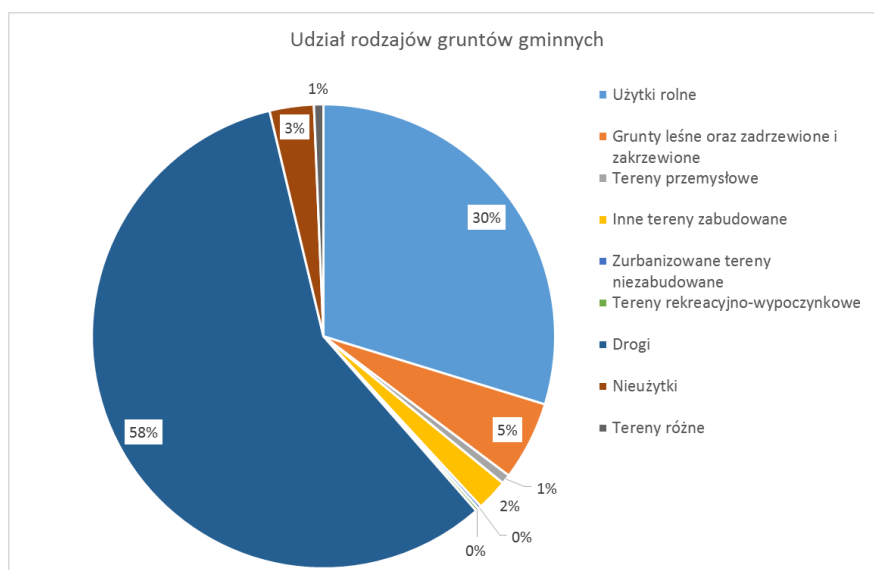
W największej grupie – gruntów osób fizycznych – dominują grunty wchodzące w skład gospodarstw rolnych, co jest potwierdzeniem rolniczego charakteru gminy.



Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin są podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości.

Gminny zasób nieruchomości ma powierzchnię 454 ha.

UWARUNKOWANIA



Dominującym rodzajem nieruchomości są drogi, których powierzchnia to ok. 262 ha, co stanowi 58% wszystkich gruntów gminnych oraz 1,85% wszystkich gruntów w gminie. 135 ha, czyli 30% gruntów gminnych a zarazem 1,2% wszystkich gruntów w gminie stanowią użytki rolne. Jest to dosyć duża wartość, co pozwala na sformułowanie wniosku, iż gmina ma zabezpieczone tereny pod realizację inwestycji publicznych oraz ewentualne zamiany wynikające z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na uwagę zasługuje fakt posiadania przez gminę w swoim zasobie ok. 25 ha gruntów leśnych, co stanowi aż 5% całego zasobu i 1,34% wszystkich gruntów leśnych gminy. Grunty te, często bagatelizowane ze względu na brak popytu na nie, mogą stanowić wartość dodaną w zagospodarowaniu rekreacyjnym gminy. 3% gruntów gminnych stanowią nieużytki. Jest to ok. 10% wszystkich nieużytków na terenie gminy. Zgodnie z obowiązującymi w dniu wejścia w życie studium miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego działki wchodzące w skład zasobu gminnego przeznaczone były na następujące cele:

Oznaczenie literowe	Przedmiot oznaczenia
KD	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
R	Obszary produkcji rolnej
L	Tereny lasów ochronnych
KA	Tereny dróg publicznych klasy autostrad
Re	Strefa użytkowania rolniczego o przewadze użytków zielonych o podwyższonych walorach ekologicznych
KZ	Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
MM	Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczalną funkcją usług nieuciążliwych
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KL	Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej

UWARUNKOWANIA

RL	Obszary rolnicze przeznaczone do zamiennego użytkowania rolniczo-leśnego
Rc	Strefa o przewadze kompleksów gleb chronionych/ obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej pod użytkowanie ogólnorolnicze
KG	Tereny dróg publicznych klasy drogi głównej
ML	Tereny zabudowy letniskowej
LD	Dolesienia
ZZ	Tereny trwałych użytków zielonych bez prawa zabudowy budynkami
RP	Tereny rolne bez prawa zabudowy budynkami
MR	Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczalną funkcją usług nieuciążliwych
MN/ U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z terenami usług
U	Tereny usług
ZL	Tereny lasów
LS	Tereny lasów
KUd	Drogi i ulice publiczne
TK	Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków
MU1	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
MU2	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
MU3	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
PS1	Tereny przemysłowo-składowe
PS2	Tereny przemysłowo-składowe
ZN	Tereny zieleni nieurządzonej
Rg	Strefa upraw rolnych ze wskazaną lokalizacją obiektów produkcyjno-gospodarczych
UK/US	Tereny usług kultury oraz tereny usług sportu i turystyki
ML/Z	Tereny zabudowy letniskowej z obowiązkiem częściowego zadrzewienia działki
KDD	Tereny dróg publicznych gminnych dojazdowych
PUR	Tereny produkcyjno-usługowe i rzemieślnicze

WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Ochrona obiektów i obszarów może przybierać różne formy. Wśród nich najczęściej spotykaną jest ochrona przyrody. Na terenie gminy Siedlce występują następujące formy jej ochrony:

Rezerwaty przyrody

Rezerwat Stawy Siedleckie

Rezerwat faunistyczny „Stawy Siedleckie” został utworzony 24 października 2008 r. na mocy Rozporządzenia Nr 57 Wojewody Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. 2008 nr 194/7018). Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie cennego biotopu łęgowego, żerowisk i miejsc odpoczynku rzadkich gatunków ptaków oraz siedlisk rzadkich gatunków roślin chronionych i bezkręgowców. Rezerwat położony jest w północnej części gminy w obrębie Topórek i zajmuje powierzchnię 242,30 ha. Teren rezerwatu leży w zasięgu dwóch obszarów Natura 2000: Dolina Liwca oraz Ostoja Nadliwiecka.

Rezerwat posiada plan ochrony ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 2 sierpnia 2016 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony rezerwatu przyrody Stawy Siedleckie. Zgodnie z ww. planem ochrony wprowadza się ustalenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlce, Miasta Siedlce, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlce, Miasta Siedlce, planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych. Na terenie otuliny rezerwatu ustalono strefy, które wraz z ustaleniami w zakresie ochrony rezerwatu stanowią podstawę do formułowania stosownych kierunków zagospodarowania terenu.

Rezerwat Gołobórz

Rezerwat florystyczno – krajobrazowy „Gołobórz” we wsi Grabianów (południowa część gminy Siedlce) został utworzony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 26 marca 1982 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody (Monitor Polski, 1982 nr 10, poz. 74). Zajmuje powierzchnie 65,88 ha. Ten częściowy rezerwat florystyczny został utworzony celem ochrony bogatej flory (około 480 gatunków roślin naczyniowych z dużą liczbą gatunków rzadkich i chronionych) i zróżnicowanych zbiorowisk roślinnych w krajobrazie wydm i torfowisk wysokich. Jednocześnie rezerwat Gołobórz wpisano na listę obszarów Natura 2000.

Rezerwat Przyrody Stawy Broszkowskie

Powołany Rozporządzeniem nr 4 Wojewody Mazowieckiego z dnia 28 stycznia 2008 r. Stanowi obszar stawów, otaczających je szuwarów, zarośli i lasów o łącznej powierzchni 268,13 ha, położony na terenie sąsiedniej gminy Kotuń w powiecie siedleckim, w województwie mazowieckim. Celem ochrony jest zachowanie miejsc łęgowych wielu gatunków ptaków oraz ostoi ptaków przelotnych. Sam rezerwat znajduje się poza granicami gminy (na terenie gminy Kotuń), jednak wyznaczono dla niego otulinę stanowiącą pas szerokości 500 m w linii prostej od granicy północnej, wschodniej i południowej rezerwatu. Otulina wchodzi na obszar gminy Siedlce.

Rezerwat posiada plan ochrony ustanowiony Rozporządzeniem Nr 29 Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 lipca 2008 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Stawy Broszkowskie.

Obszary Natura 2000

W skład sieci Natura 2000 wchodzi:

- 4) obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO) – wprowadzone Dyrektywą Rady 2009/147/WE w sprawie ochrony dzikiego ptactwa, tzw. „Dyrektywa Ptasia”,
- 5) specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO) – wprowadzone Dyrektywą Rady 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, tzw. „Siedliskowa”.

Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Liwca” (kod: PLB140002)

Obszar obejmuje dolinę rzeki Liwiec, od źródeł do ujścia rzeki do Bugu, z łąkami i zalewowymi pastwiskami utworzonymi na zmeliorowanych bagnach. Niektóre odcinki rzeki mają charakter naturalny, na innych odcinkach jest ona uregulowana, lokalnie w dolinie występują wtórne zabagnienia. Miejscami brzegi Liwca są płaskie, zajęte przez łąki i wilgotne, zalewane pastwiska, na innych odcinkach brzegi są wysokie. W dolinie przeważają łąki i pastwiska, lokalnie występują łągi olchowe i olchowo-jesionowe oraz niewielkie kompleksy leśne, z dominującym udziałem sosny. Podłoże stanowią tu gleby mineralne. Na terenie obszaru znajdują się dwa kompleksy stawów rybnych oraz trzeci kompleks stawów rybnych w Mordach. W latach 1992 i 1993 najcenniejsze pod względem ornitologicznym fragmenty doliny zostały zmeliorowane.

Zgodnie z danymi zawartymi w Standardowym Formularzu Danych, gdzie dokonano oceny populacji tzn. oszacowano wielkość populacji danego gatunku lub jej zagęszczenia w stosunku do populacji krajowej, populacja ww. gatunków została zakwalifikowana do klasy A, B, C lub D, gdzie A oznacza $100\% \geq \text{populacja} > 15\%$, B oznacza $15\% \geq \text{populacja} > 2\%$, C oznacza $2\% \geq \text{populacja} > 0\%$, a D oznacza – populacja nieistotna (występowanie danego gatunku na opisywanym obszarze nie ma większego znaczenia np. pojawia się sporadycznie lub stanowi jedynie nieznaczący odsetek populacji krajowej – poniżej 1%).

Standardowy Formularz Danych wymienia dla tego obszaru gatunki ptaków (z oceną populacji B i C), zwierząt i roślin (z oceną ogólną D) podlegających ochronie.

Dla przedmiotowego obszaru został ustanowiony plan zadań ochronnych Zarządzeniem nr 12 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Liwca PLB140002 (PZO). Plan ten podkreśla działania ochronne ze wskazaniem podmiotów odpowiedzialnych za ich wykonanie i obszarów wdrażania (Załącznik nr 13 do ww. Zarządzenia). Na terenie gminy Siedlce wskazano m.in. obszar w granicach rezerwatu „Stawy Siedleckie”. Stawy te wskazano również do monitoringu stanu przedmiotów ochrony. Pozostałe działania i monitoring w większości odnoszą się do całego obszaru.

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 "Ostoja Nadliwiecka" (kod: PLH140032)

Liwiec należy do największych dopływów rzeki Bug. Początek bierze w rozległej, zatorfionej niecce będącej najprawdopodobniej dawnym jęzorem lodowca. Do lat II połowy XX w. znajdował się tu jeden z największych w Polsce kompleksów torfowisk niskich typu dolinowego noszący nazwą Bagna Klimonty lub Torfowisko Klimonty, który zmeliorowano i zamieniono na łąki. Liwiec płynie przez teren

o konfiguracji falistej i pagórkowatej, przecinając obszar morenowy w okolicach Kisielan i Mokobód koło Siedlec. Częściowo rzeka wykorzystuje w swoim biegu rozległe niecki wytopiskowe po bryłach martwego lodu. Podłoże rzeki jest bardzo urozmaicone, na przemian piaszczyste, żwirowe, gliniaste i zamulone. Wielokrotnie podejmowano próby regulacji koryta, ale zmieniono je jedynie w górnym i częściowo w środkowym biegu. Na odcinku od Pogorzela do ujścia Liwiec płynie naturalnym, zmiennym co do głębokości i szerokości korytem, tworząc liczne meandry. W dolnym odcinku występują liczne wyspy, śródrzeczne płycizny, łachy, plaże i starorzecza.

W dolinie dominują użytki zielone tworzące mozaikę z lasami łągowymi, olsami, zaroślami wierzbowymi oraz szuwarami. Krajobraz urozmaicają pojedyncze drzewa i ich grupy. Lokalnie w wielu miejscach postępuje wtórne zabagnienie i obserwowana jest dynamiczna regeneracja naturalnej roślinności. Czynnikiem stymulującym tych procesów jest zaprzestanie użytkowania oraz działalność bobrów. Istotnym elementem doliny są kompleksy stawów rybnych w Klimontach, Czepielinie, Jarnicach, Golicach i Siedlcach oraz zalew w Węgrowie. Powierzchnia Ostoi wynosi 13 622,72 ha. Na obszarze ostoi stwierdzono 12 typów siedlisk z oceną ogólną A, B lub C, zajmujących ponad 19% powierzchni.

Dla przedmiotowego obszaru został ustanowiony plan zadań ochronnych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Nadliwiecka PLH140032. Zarządzenie było dwukrotnie zmieniane: Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 29 października 2014 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Nadliwiecka PLH140032 i Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 11 marca 2016 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Nadliwiecka PLH140032. Plan zadań ochronnych zawiera m.in.: Identyfikację istniejących i potencjalnych zagrożeń dla zachowania właściwego stanu ochrony gatunków zwierząt i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony; Cele działań ochronnych; Podmioty odpowiedzialne za wykonanie działań z zakresu ochrony czynnej oraz lokalizację działań.

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Gołobórz” (kod: PLH140028)

Gołobórz stanowi bardzo ciekawy przykład rzeźby lodowcowej i polodowcowej o specyficznej budowie geologicznej i krajobrazach zróżnicowanych pod względem geomorfologicznym. Znajduje się w obrębie Niecki Mazowieckiej wypełnionej osadami trzeciorzędu, na których zalegają utwory czwartorzędowe. Współczesną, bardzo urozmaiconą rzeźbę terenu stanowią zatem formy polodowcowe przekształcone przez procesy peryglacjalne, które uległy holoceniowym czynnikom rzeźbotwórczym. Do głównych utworów powierzchniowych należą plejstocenijskie gliny i piaski zwałowe oraz piaski żwiry wodnolodowcowe. Osady holocenu reprezentowane są przez eoliczne wydmy paraboliczne i pola piasków przewianych. Gołobórz znajduje się w strefie moreny czołowej, a wysokości bezwzględne kształtują się na poziomie około 148 do 152 m, przy deniwelacji terenu wynoszącej około 30 m. Teren pochylony jest w kierunku południowym. W jego północnej i środkowej części rozciągają się piaszczyste wydmy o różnych formach morfologicznych, przybierających kształty łuków, paraboli i wałów. Na wschód od nich znajduje się niecka wytopiskowa po martwym lodzie oraz dolina erozyjno-denudacyjna, która tworzy sieć drobniejszych form. W południowej części Obszaru znajduje się taras nadzalewowy rzeki Muchawki. Podłoże glebowe stanowi tu glina zwałowa i słabo przepuszczalne piaski. Prawie 80% obszaru porastają zbiorowiska leśne. Dominują tu bory mieszane i bory sosnowe reprezentujące pełną skalę wilgotnościową siedlisk, od skrajnie suchych po bagienne. Ponadto występują tu olsy oraz grądy tworzące mozaikę z płatami dąbrów świetlistych. Teren niezalesiony porastają zbiorowiska wrzosowiskowe,

murawowe, ziołoroślne, szuwarowe i zarośla wierzbowe. Północną część Gołoborza stanowiła poligon wojsk lądowych, wykorzystywany przez jednostki rozpoznawcze I Warszawskiej Dywizji Zmechanizowanej. Obecnie wojsko wykorzystuje jedynie znajdującą się w sąsiedztwie Ostoi strzelnicę. W granicach Obszaru znajduje się utworzony w 1982 r. rezerwat przyrody Gołobórz o powierzchni 65,88 ha.

Powierzchnia obszaru chronionego wynosi 186,53 ha. Na obszarze ostoi stwierdzono 8 typów siedlisk o ocenie ogólnej A, B i C, zajmujących ok. 27% powierzchni.

Dla przedmiotowego obszaru został ustanowiony plan zadań ochronnych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 11 marca 2016 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Gołobórz PLH140028. Plan zawiera m.in.: Identyfikację istniejących i potencjalnych zagrożeń dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000; Cele działań ochronnych; Podmioty odpowiedzialne za wykonanie działań z zakresu ochrony czynnej oraz lokalizację działań.

Obszary chronionego krajobrazu

Siedlecko-Węgrowski Obszar Chronionego Krajobrazu

Obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Obejmuje zachodnią część Gminy (pow. ponad 4200 ha) dolinę rzeki Muchawki i tereny przyległe. Na jego obszarze znajdują się rozproszone tereny leśne, użytki rolne (głównie łąki i pastwiska) oraz rzeki i zbiorniki wód stojących.

Siedlecko-Węgrowski Obszar Chronionego Krajobrazu został ustanowiony Rozporządzeniem nr 17 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 91 poz. 2449) i uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniającą niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 2486). Przywołane rozporządzenie zawiera również stosowne zapisy dotyczące zasad gospodarowania przestrzenią, które będą stanowić podstawę do ustalania kierunków zagospodarowania obszaru.

Pomniki przyrody

Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 10 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu siedleckiego na terenie gminy Siedlce znajdują się następujące pomniki przyrody:

UWARUNKOWANIA

Miejscowość	Nazwa	Ilość	Obwód [cm]	Wysokość [m]
Żelków-Kolonia	aleja modrzewi	17	118-214	12-21
Żelków-Kolonia	lipa drobnolistna	1	290	22
Żelków-Kolonia	Groszek wschodnio karpacki, przewiercień pospolity (pow. ok. 0,18 ha)	-	-	-
Białki	grupa składająca się z: dębu szypułkowego, wiązu	1, 1	252, 195	20, 23
Białki	grupa jesionów wyniosłych	6	105-151	ok.24

Przywołane rozporządzenie zawiera również zakazy, która stanowią podstawę do ustalania kierunków zagospodarowania tych obiektów.

Pozostałe obiekty i tereny chronione

Innym rodzajem ochrony wynikającym z przepisów odrębnych jest ochrona ujęć wody i ich stref ochronnych. Jak wspomniano wcześniej, zaopatrzenie w wodę na terenie gminy następuje z czterech stacji uzdatniania wody, z których trzy znajdują się na terenie gminy. Dla wszystkich ujęć zostały ustalone strefy ochrony bezpośredniej, na których zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Strefy mieszczą się w granicach działek, na których zlokalizowane są ujęcia. Nie ustalono natomiast stref ochrony pośredniej, za wyjątkiem ujęcia w Siedlcach, którego strefa ochrony pośredniej znajduje się częściowo na terenie gminy Siedlce.

Ochronie podlegają również tereny wokół cmentarzy. Dopóki cmentarz nie został zamknięty i nie została wydana decyzja zezwalająca na zmianę formy jego użytkowania, wokół cmentarza (niezależnie od tego, czy obecnie sprawowane są na nim pochówki) funkcjonują tzw. strefy sanitarne:

- a) strefa wyznaczająca odległość 50 m od cmentarza, w której zakazana jest lokalizacja zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- b) strefa wyznaczająca odległość 150 m od cmentarza, w której zezwala się na lokalizację wyżej wymienionej zabudowy pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

W gminie znajdują się 3 cmentarze: w Pruszyńcu, Wołyńcach i Nowym Opolu. Na terenie gminy w miejscowości Nowe Iganie występuje również lotnicze urządzenie – pomoc nawigacyjna wpisana do rejestru lotniczych urządzeń naziemnych pod numerem NAV/M/B/1039/1/2008. Dla urządzenia ustalone zostały strefy ograniczeń wysokości zabudowy nad poziomem morza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na terenie gminy Siedlce nie występują naturalne zagrożenia geologiczne.

UWARUNKOWANIA

WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBY WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

Na terenie gminy występują udokumentowane złoża kopalin:

Nazwa złoża	Położenie (miejscowość)	Kopalina	Decyzja organu administracji geologicznej przyjmująca złoża	Numer identyfikacyjny
Białki	Białki	Kruszywo naturalne	GT-IV-8513/11/80 z dnia 17.10.1980 r.	3818
Białki II	Białki	Kruszywo naturalne	WO-7510/5-3/2003 z dnia 16.06.2003 r.	3820
Nowe Opole I	Nowe Opole dz. nr 106/1, 107/2 i 108	Kruszywo naturalne		17580

Zgodnie z mapą geosrodowiskową Polski Plansza A arkusz 528 Mokobody, arkusz 529 Siedlce Północ i arkusz 565 Siedlce Południe na terenie gminy wyznaczano granice perspektywicznego występowania złóż piasków, glin i łył ceramiki budowlanej w obrębach Chodów, Żabokliki-Kolonia i Stok Lacki.

Zasoby wód podziemnych opisane zostały w części studium dotyczącej stanu środowiska.

Na obszarze gminy nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Zgodnie z informacją przesłaną przez Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie na potrzeby sporządzenia niniejszego studium na terenie gminy nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych. Teren górniczy wpisany do rejestru obszarów górniczych pod nr tom XXXV/1/Ip 6, obejmujący część złoża w obrębie Chodów został zniesiony decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 22.10.2015 r.

STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM SOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

Sieć drogowo-uliczna gminy jest najważniejszym elementem systemu transportowego i stanowi jeden z najistotniejszych elementów całego układu przestrzennego. Na sieć drogowo-uliczną składają się drogi: krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne ustanowione jako drogi publiczne, ale także ogólnodostępne wewnętrzne drogi i uliczki osiedlowe nie zaliczone do kategorii dróg publicznych.

Drogi krajowe

Przez teren gminy przebiegają dwie drogi krajowe DK 63 i DK 2. DK 63 to ponad czterystukilometrowej długości droga łącząca miejscowość Perły (planowane przejście graniczne z Rosją) z przejściem granicznym Sławatyczne-Domaszewo z Białorusią. Na swoim przebiegu krzyżuje się z drogą S8 (Zambrów). Docelowo ma przecinać się z S19 (Radzyń Podlaski) oraz A2 (na terenie gminy Siedlce). Droga ma na terenie gminy klasę techniczną GP. DK 2 to element międzynarodowego szlaku komunikacyjnego E30 (Cork – Omsk), równoleżnikowo łączącego zachód i wschód Europy. Część drogi ma już status autostrady, na terenie gminy Siedlce budowa odcinka autostradowego jest dopiero planowana. Obecnie część przebiegu DK 2 to obwodnica Siedlec.

Drogi krajowe, ze względu na sposób ich realizacji (specustawa) oraz fakt, że na terenach wiejskich są zarządzane przez odrębną od gminy jednostkę, są elementem struktury, niezależnym od polityki przestrzennej gminy. Ponadto przepisy narzucają dużą odległość budynków (nie tylko mieszkalnych) od krawędzi jezdni dróg krajowych. Jest to przyczyną wielu problemów związanych z zagospodarowaniem przestrzennym terenów gminy. Władze gminy Siedlce, aktywnie uczestniczą w procesie projektowania nowej autostrady. Obecnie planowana lokalizacja węzłów jest wynikiem rozmów prowadzonych przez władze gminy z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad. Główną wytyczną dla kierunków zagospodarowania gminy jest więc maksymalne wykorzystanie możliwości jakie niesie ze sobą lokalizacja autostrady. Należy tereny z nią sąsiadujące, w miarę możliwości, ukierunkować na rozwój zabudowy produkcyjno-usługowej.

Drogi wojewódzkie

Łączna długość dróg o kategorii wojewódzkiej, na obszarze gminy, wynosi ok. 14 km. Są to drogi:

- nr 696 Węgrów-Siedlce (klasa techniczna G),
- nr 698 Siedlce-Mordy-Łosice (klasa techniczna G),
- nr 803 Siedlce-Wodynie-Stoczek Łukowski (klasa techniczna G).

Wśród dróg wojewódzkich, za najważniejszą dla gminy należy uznać drogę 803. Jest to spowodowane jej przyszłym połączeniem z autostradą A2. Ponadto droga 803 biegnie przez najintensywniej rozwijającą się miejscowość gminy – Żelków-Kolonia komunikując je bezpośrednio z miastem Siedlce. DW 696 ma na terenie gminy najkrótszy przebieg – jedynie ok. 2,5 km, komunikując miejscowość Chodów z DK 63. DW 698 łączy wschodnią część gminy z miastem Siedlce biegnąc przez miejscowość Stok Lacki.

Drogi powiatowe

Łączna długość dróg o kategorii powiatowej, na obszarze gminy, wynosi ok. 44 km. Są to drogi:

- nr 3608W Nowe Opole – Kisielany (klasa techniczna Z),
- nr 3616W Strzała – Przygody (klasa techniczna Z),
- nr 3610W Nowe Opole – Wyłazy – Niwiski (klasa techniczna Z),
- nr 3617W Siedlce – Korczew (klasa techniczna Z),
- nr 3632W Mordy – Pruszyń – Golice (klasa techniczna Z),
- nr 3666W Stok Lacki – Olszanka (klasa techniczna Z),
- nr 3686W Od granicy miasta Siedlce – do ronda w Białkach (klasa techniczna G),
- nr 3635W Siedlce – Domanice (klasa techniczna Z),
- nr 3644W Od drogi krajowej Nr 2 Nowe Iganie – Siedlce (klasa techniczna G),
- nr 3685W Ujrzanów – granice miasta Siedlce (klasa techniczna Z),
- nr 3606W Żelków-Kolonia – Chlewiska (klasa techniczna Z),
- nr 3631W Pruszynek – Mordy (klasa techniczna Z),
- nr 3634W Wołyńce- Mościbrody (klasa techniczna Z),
- nr 3609W Objazd awaryjny Nowe Opole (klasa techniczna Z),
- nr 3633W Błogoszcz – Borki Kosiorki (klasa techniczna Z),
- nr 3638W Zbuczyn – Czuryły – Wyczółki (klasa techniczna Z).

Drogi powiatowe pełnią podstawową funkcję dla układu komunikacyjnego gminy, zbierając ruch z dróg gminnych i komunikując miejscowości z miastem Siedlce. Zasadniczym problemem związanym z drogami powiatowymi są parametry techniczne niedostosowane do nadanej klasy technicznej. Drogi powiatowe, najczęściej w klasie Z posiadają obecnie pasy drogowe w szerokościach miejscami nawet 6 m.

Ze względu na to, że zarządcy dróg powiatowych prowadzą swoją gospodarkę w oparciu o specustawę drogową, poszczególne projekty są realizowane w sposób doraźny. Zarządca nie jest zainteresowany zmianą formalnej klasyfikacji dróg, tak by odpowiadała ich faktycznym parametrom.

Drogi gminne

Łączna długość dróg gminnych wynosi ok. 100 km. Poniższa tabela charakteryzuje drogi ze względu na rodzaj nawierzchni:

UWARUNKOWANIA

Lp.	Określenie Drogi Numer Drogi	Długość drogi	Nawierzchnia					
			Twarda				Gruntowa	
			Ulepszona			Nie - ule- pszo- ne	Wzmocnio na żwirem, żużlem	Naturalna (z gruntu rodzimego)
			Bitumiczna	Betonowa	kostka			
km	km	km	km	km	km	km	km	
1.	Droga krajowa nr 63 - Kolonia Chodów gr. gm. Suchożebry - Kopcie - droga krajowa nr 63 360801W	1,62	1,36					0,26
2.	Żelków-Kolonia - gr. gm. Skórzec - Teodorów - Gołąbek 360802W	0,60	0,60					
3.	Żelków - Rakowiec 360803W	2,52	2,52					
4.	Niwiski - gr. gm. Mokobody - Chodów 360804W	2,21	0,15	0,50			1,56	
5.	Ujrzanów - gr. gm. Wiśniew - Helenów - Borki Kosiorki 360805W	0,98	0,98					
6.	Ujrzanów - Białki 360806W	2,38	1,16					1,22
7.	Joachimów - Stok Lacki Kolonia 360807W	1,93	1,93					
8.	Rakowiec - gr. gm. Siedlce - gr. gm. Wiśniew - Myrcha 360808W	0,80	0,80					
9.	Droga krajowa nr 63 - Grabianów 360809W	1,99	1,99					
10.	Stok Lacki - Ujrzanów 360810W	3,26	3,26					
11.	Pruszyń-Pieńki - Pruszyń 360811W	2,20	2,20					
12.	Pruszyń-Pieńki - Osiny - droga powiatowa	2,32	2,32					

UWARUNKOWANIA

	360812W							
13.	Grubale - Osiny 360813W	1,86	1,86					
14.	Stok Lacki-Kolonia Żabokliki – Żabokliki 360814W	4,43	3,49					0,94
15.	Żabokliki – Topórek - Kolonia Jagodnia 360815W	3,06	2,96					0,10
16.	Purzec - Golice 360816W	5,20	1,90					3,30
17.	Chodów – Żytunia - Nowe Opole 360817W	5,35	2,35				0,30	2,70
18.	Wołyńce - gr. gm. Skórzec- Teodorów - droga wojewódzka nr 803 360818W	1,05	0,84				0,21	
19.	Ostrówek - Żytunia 360819W	0,44					0,34	0,10
20.	Żytunia - gr. miasta Siedlce 360820W	3,80	2,40				0,42	0,98
21.	Stare Iganie - Nowe Opole 360821W	4,72	3,27	1,15	0,30			
22.	Rozkosz – Wyględówka – droga gminna 360822W	3,10	0,50				1,20	1,40
23.	dr. Wołyńce - Wołyńce Kolonia, od drogi powiatowej nr 3635W w kierunku Teodorowa do granicy gminy Siedlce 360823W	1,00	1,00					
24.	dr. Żelków-Kolonia - Stare Iganie, od drogi wojewódzkiej nr 803 do dr. gm. nr 360821W (do ul. Kwiatowej we wsi Stare Iganie) 360824W	2,42	1,25	0,17			1,0 0	
25.	dr. Stok Lacki-Folwark, od dr. woj. nr 698 (ul. Dolina Helenki) w kier. wsi Żabokliki-Kolonia do dr. gm. 360825W	1,19	1,19					
26.	dr. Stok Lacki-Folwark, od dr. gm. nr 360810W (ul. Wiosenna od ul. Majowej)	2,37	2,37					

UWARUNKOWANIA

	do ul. Terespolskiej w Siedlcach 360826W							
27.	dr. Pruszyń Pieńki, od dr. woj. nr 698 przez przejazd PKP w kier. wsi Cielemęc do granicy gm. Siedlce 360827W	2,25	2,25					
28.	dr. Strzała - Żytunia, od drogi krajowa nr 63 (przy szkole) w kier. wsi Żytunia 360828W	1,03	1,03					
29.	dr. Nowe Iganie - Opole Świerczyna, od drogi krajowej nr 2 do drogi gminnej nr 360817W z łącznikiem do drogi powiatowej nr 3606W we wsi Nowe Opole 360829W	2,08	2,08					
30.	Droga krajowa nr 2 - Stare Opole (ul. Jana Pawła II, ul. Mazowiecka) - droga krajowa nr 2 360830W	1,86	1,86					
31.	Droga powiatowa nr 3617W-Golice (szkoła) - Jagodnia - droga gminna nr 360815W 360831W	2,93	2,43	0,50				
32.	Droga gminna nr 360810W (ul. Letnia) - Stok Lacki (ul. Chabrowa) - droga powiatowa nr 3666W (ul. Pałacowa) 360832W	1,09		1,09				
33.	Droga krajowa nr 63 - Strzała-Kolonia - tory PKP - dr. pow. nr 3616W 360833W	1,92	1,92					
34.	Droga krajowa nr 63 - Strzała (ul. Piaskowa) - gr. miasta Siedlce (ul. Piaski Zamiejskie) 360834W	1,78	1,78					
35.	Droga krajowa nr 2 - Nowe Iganie (ul. Szkolna) - droga lokalna (działka nr 702) 360835W	1,10			0,56			0,54

UWARUNKOWANIA

36.	Droga krajowa nr 63 - Ujrzanów-gr.oga gminy Zbuczyn 360836W	4,27	4,07				0,20	
37.	Droga powiatowa nr 3635 -Wołyńce - gr. gminy Wiśniew 360837W	1,02	1,02					
38.	Od drogi powiatowej nr 3666W -Stok Lacki -ul. Wzgórze 360838W (tymcz.)	1,73	1,20					0,53
39.	Stok Lacki - ul. Promienna 360839W (tymcz.)	0,63	0,63					
40.	Stok Lacki - ul. Gwiaździsta 360840W (tymcz.)	0,63	0,63					
41.	Białki - od drogi powiatowej 3686W do torów kolejowych 360841W (tymcz.)	0,86	0,86					
42.	Żabokliki - od drogi powiatowej 3617W - ul. Spacerowa i Truskawkowa 360842W (tymcz.)	1,45			0,64			0,81
43.	Żabokliki - Kolonia od ul. Truskawkowej 360843W (tymcz.)	1,78	1,34					0,44
44.	Nowe Iganie - ul. Wyględówka - ul. Zacisze - Żelków - Kolonia 360844W (tymcz.)	2,35	2,35					
45.	Stare Opole - ul. Osiedlowa 360845W (tymcz.)	0,49	0,49					
46.	Stare Opole - ul. Wiśniowa od drogi krajowej nr 2 do ul. J. Pawła II 360846W (tymcz.)	0,46	0,46					
47.	Żabokliki- ul. Spacerowa - od drogi powiatowej 3617W do gr. miasta 360847W (tymcz.)	0,31		0,31				
48.	Wólka Leśna - od granicy gminy przez wieś. 360848W (tymcz.)	2,77	2,35				0,42	
RAZEM		97,59	73,40	3,72	1,50	1,00	4,65	13,32

Zarządca dróg gminnych przypisuje wszystkim gminnym drogom publicznym klasę L. Jednocześnie obowiązujące plany miejscowe przypisują im zarówno klasę D jak i L, przy czym faktyczne pasy drogowe co do zasady nie spełniają parametrów drogi lokalnej. Taka sytuacja wymaga dostosowania do obowiązujących przepisów ustawy o drogach publicznych. W Kierunkach Studium wskazano proponowane klasy techniczne dróg gminnych, które będą stanowiły wytyczne do opracowania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sieć kolejowa

Przez teren gminy przebiegają następujące linie kolejowe:

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

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

Wodociągi i kanalizacja sanitarna

Gmina Siedlce posiada obecnie niemal 100% pokrycie obszarów zainwestowanych dostępem do wodociągu. W 2017 r. 73,2% budynków mieszkalnych było podłączonych do sieci wodociągowej. Zdecydowana większość terenów rozwojowych posiada dostęp do wodociągu lub jest w jego niewielkiej odległości. Woda 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). Cały system jest silnie powiązany z miejskim i jest zarządzany przez spółkę miejską w której gmina posiada swoje udziały. Długość sieci w gminie pod koniec 2017 r. wynosiła 179,3 km. Jakość wody odpowiada właściwym normom sanitarnym. Stan techniczny wodociągów, zarządca ocenia jako bardzo dobry. Dostawa wody odbywa się w sposób ciągły.

Gmina Siedlce posiada również wysoką dostępność sieci kanalizacyjnej. W 2017 r. niemal 58,5% budynków mieszkalnych było podłączonych do sieci kanalizacyjnej. Dostępność sieci jest wysoka z punktu widzenia istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu. Technologia realizacji systemów kanalizacyjnych uzależniona jest od indywidualnych uwarunkowań występujących w poszczególnych miejscowościach. W większości miejscowości znajduje się po kilka przepompowni i jest to zwykle system mieszany grawitacyjno-ciśnieniowy. Gospodarka ściekowa, zarządzana przez to samo przedsiębiorstwo, jest również silnie związana z systemem miejskim. Większość ścieków z terenu gminy oczyszczana jest przez miejską oczyszczalnię ścieków. Dostęp do kanalizacji na terenie gminy również należy ocenić bardzo dobrze. System, pod koniec roku 2017 miał długość 130,8 km. Całość sieci stanowi sieć rozdzielczą.

Z uwagi na całkowite pokrycie planistyczne gminy, jak również rozsądną politykę w zakresie rozbudowy sieci, zarówno wodociągi, jak i kanalizacja zlokalizowane są w pasach drogowych dróg. Jedynie w niewielkim, niezbędnym zakresie przebiegają przez tereny przeznaczone pod inne funkcje. Jest to

właściwy kierunek rozwoju bowiem z jednej strony gmina nie jest obciążona nadmiernie kosztami budowy sieci w postaci opłat za służebności przesyłu, a z drugiej strony istniejąca infrastruktura nie utrudnia zagospodarowania działek ich właścicielom.

Zauważalnym problemem, zarówno w odniesieniu do wodociągów, jak i kanalizacji, jest słaby stopień zinwentaryzowania sieci. Jakkolwiek zarządca sieci – wspólny dla miasta i dla gminy – posiada bardzo dokładną inwentaryzację sieci miejskich, to obszar wiejski opiera się właściwie w całości na danych geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu (GESUT), prowadzonej przez powiat. Tu niestety także można znaleźć braki – część sieci nie jest zamierzona geodezyjnie, a dopiero pomiary dokonywane przy okazji innych inwestycji pozwalają na „ujawnienie” istniejącej w terenie od lat infrastruktury. Efektem tego są braki GESUT-u przejawiające się w wizualizowaniu sieci bez połączenia z głównymi magistralami – „w powietrzu”, co oczywiście jest niezgodne ze stanem faktycznym. Brak kompletnej inwentaryzacji sieci może rodzić również potencjalne problemy w przypadku awarii odcinka lub projektowania (lokalizowania) inwestycji na obszarach niezainwentaryzowanych sieci. Ponadto w terenie występuje również uzbrojenie innych gestorów sieci niż przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne (komunikacja, elektroenergetyka). Niezbędnym kierunkiem działań wydaje się więc zainwentaryzowanie istniejącego uzbrojenia. Kompletna wielobranżowa inwentaryzacja będzie stanowiła pełen obraz uzbrojenia terenów gminy. Umożliwi to efektywniejsze zarządzanie sieciami oraz planowanie ich rozwoju.

Obecnie gmina prowadzi szereg działań w zakresie rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej, planowanych do zakończenia w roku 2019:

- 1) budowa kanalizacji w miejscowościach Pruszynek - Błogoszcz;
- 2) budowa kanalizacji w miejscowościach Purzec – Strzała;
- 3) budowa kanalizacji Topórek – Jagodna;
- 4) budowa kanalizacji w miejscowościach Nowe Opole (w ulicach: Spokojna, Spacerowa, Słoneczna, Brzozowa) oraz Ostrówek;
- 5) budowa kanalizacji Stok Lacki–Folwark (w ulicach: Wiosenna, Baśniowa, Piaskowa);
- 6) rozbudowa kanalizacji w miejscowości Wołyńce-Kolonia;
- 7) budowa kanalizacji Stok Lacki (w ulicach: Gryczna, Bukietowa, Bursztynowa, Dolna, Wzgórze, Promienna);
- 8) projektowanie i budowa brakujących fragmentów sieci kanalizacji sanitarnej do granic nieruchomości na terenie gminy Siedlce.

Problemem, w kontekście dostępności obu rodzajów sieci, pozostaje zabudowa rozproszona o charakterze rolniczym. Dotychczasowa polityka przestrzenna gminy zakładała realizację tego typu zabudowy na większości obszarów rolnych. Tereny bez prawa zabudowy obejmowały niewielkie, w stosunku do powierzchni całej gminy, tereny o trudnych warunkach fizjograficznych. Obowiązujące plany miejscowe w przeważającej części powstrzymują rozlewanie się zabudowy zagrodowej, ograniczając zabudowywanie terenów rolniczych do rozbudowy istniejących siedlisk. Jest to właściwe, z punktu widzenia gospodarki komunalnej, podejście, które należy utrzymać w nowo opracowywanej polityce przestrzennej gminy.

Elektroenergetyka

Na obszarze gminy Siedlce zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna 400/110 kV Siedlce Ujrzanów. Stacja stanowi jeden z węzłów połączenia pierścieniowego w systemie elektroenergetycznym kraju. Obecnie do stacji włączona jest linia elektroenergetyczna 400 kV Siedlce Ujrzanów-Stanisławów, linia 400

kV Siedlce Ujrzanów-Kozienice tor I, linia 400 kV Siedlce Ujrzanów-Kozienice tor II (docelowe relacje linii: Siedlce Ujrzanów-Stanisławów, Siedlce Ujrzanów-Narew, Siedlce Ujrzanów-Kozienice). Połączenia te sprawiają, że SE Siedlce Ujrzanów jest jednym z najważniejszych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej we wschodniej Polsce. Obok jej ponadlokalnego znaczenia, ma to ogromny wpływ na możliwości rozwoju gminy. Jest to obiekt transformatorowo-rozdzielczy, a więc, obok dalszego przesyłania energii o napięciu 400 kV, mogący zmieniać napięcie docierającej do niego energii elektrycznej. Energia o obniżonym do 110 kV napięciu, zasila krajowy system elektroenergetyczny. Sieci 110 kV wyprowadzają ze stacji energię elektryczną do stacji dystrybucyjnych 110/15 kV w Siedlcach oraz sąsiednich powiatach woj. mazowieckiego i podlaskiego (obecnie), a w przyszłości do lubelskiego. Obecnie ze stacji wyprowadzone są linie wysokiego napięcia 110 kV relacji: Siematycze – Siedlce, Sokołów Podlaski – Siedlce, Kotuń – Siedlce oraz Łosice - Siedlce.

Ponadto stacja zapewni dostęp do energii, który mógłby być konieczny dla lokalizacji dużych zakładów przemysłowych. Dla gospodarstw domowych znaczenie ma sieć niższych napięć. Ta jest na terenach gminy bieżąco modernizowana, wraz z rozwojem zabudowy. Inwestycje prowadzą komercyjni właściciele sieci, stosownie do rosnącego popytu na energię elektryczną.

Gazownictwo

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

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

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

Gmina przez ostatnie lata realizowała program gazyfikacji. Skutkiem tego zrealizowano sieć gazową we wsiach: Wólka Leśna, Pruszynek, Błogoszcz, Pruszyń, Golice, Golice-Kolonia, Żelków-Kolonia (Swoboda), Nowe Opole, Opole Świerczyna, Nowe Iganie, Stare Iganie, Stok Lacki, Stok Lacki-Folwark, Pustki, Grubale, Osiny, Ujrzanów, Żabokliki, Żabokliki-Kolonia, Topórek, Białki, Grabianów, Chodów, Strzała, Purzec, Żytnia, Jagodnia, część Rakowca. Nie posiadają sieci gazowej wsie: Biel, Joachimów, Ostrówek, Pruszyń-Pieńki, Wołyńce, Wołyńce-Kolonia oraz część wsi Rakowiec.

Ciepłownictwo

Dostęp do sieci gazowej umożliwia gospodarstwom domowym wymianę pieców węglowych i przejście na bardziej ekologiczną technologię gazową. Ma to zasadniczy wpływ na stan zanieczyszczenia powietrza gminy. Niestety gmina, w ramach realizacji swojej polityki przestrzennej, nie ma bezpośredniego wpływu na decyzje podejmowane w indywidualnych gospodarstwach domowych. Proces wymiany technologii będzie więc trwał przez lata. Gmina wymieniła kotłownie gazowe w budynkach szkolnych.

ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Inwestycjami celu publicznego są inwestycje, które służą realizacji celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ich charakter może być lokalny (gminny), ponadlokalny (powiatowy, wojewódzki lub krajowy), krajowy (w tym międzynarodowy i ponadregionalny) lub metropolitalny (obejmujący obszar metropolitalny).

UWARUNKOWANIA

Tabela poniżej przedstawia wykaz inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Wszystkie one są ujęte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Jeśli inwestycja wynika również z dokumentów innych organów i instytucji, zostało to podane w kolumnie Źródło:

Nazwa inwestycji	Źródło (programy/dokumenty/wnioski)	Uwagi
Budowa linii 400 kV wraz ze zmianą układu sieci najwyższych napięć pomiędzy aglomeracją warszawską a Siedlcami (pomiędzy nacięciami linii Stanisławów – Narew, Stanisławów – Siedlce Ujrzanów, Kozienice – Siedlce Ujrzanów)	Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych	planowana
	Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.)	
Budowa linii 400 kV Siedlce Ujrzanów – linia Narew – Stanisławów	Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030	według pisma skierowanego do Urzędu Gminy Siedlce z 23.01.2018 r. (data wpływu: 26.01.2018, znak: OW-PS-WZ.071.272.2016.6)
	Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.)	inwestor wycofuje się z lokalizacji inwestycji na terenie gminy Siedlce, jednak linia została pozostawiona w planie zagospodarowania przestrzennego województwa
Budowa linii 400 kV Lublin Wschód – Siedlce Ujrzanów	Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030	według pisma skierowanego do Urzędu Gminy Siedlce z 23.01.2018 r. (data wpływu: 26.01.2018, znak: OW-PS-WZ.071.272.2016.6) inwestor wycofuje się z lokalizacji inwestycji na terenie gminy Siedlce, jednak linia została umieszczona w planie zagospodarowania przestrzennego województwa

UWARUNKOWANIA

Budowa autostrady A2 Warszawa – Siedlce odc. Mińsk-Mazowiecki Siedlce		
Budowa autostrady A2 Siedlce – gr. państwa odc. Siedlce – Biała Podlaska (w. Cicibór)	Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014- 2023 (z perspektywą do 2025 r.), Dokument Implementacyjny do Strategii Rozwoju Transportu do 2020 r. (z perspektywą do 2030 r.)	
Postulowana droga krajowa klasy technicznej GP, G		
Prace na linii kolejowej nr 55, odcinek Siedlce – Sokołów Podlaski		Planowana realizacja po 2021 r.
Zabudowa ERTMS/ETCS na liniach sieci bazowej TEN-T		Linie nr 2 i 3

WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Zgodnie ze Studium dla potrzeby ochrony przeciwpowodziowej – etap I rzeka Liwiec na terenie gminy Siedlce wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), zgodnie z wymogami ustawy Prawo wodne. Dodatkowo wskazano obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 200 lat (Q 0,5%) oraz raz na 20 lat. Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej obowiązuje do czasu opracowania map zagrożenia powodziowego dla tego obszaru zgodnie z Art. 14 Ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 32, poz. 159). Zgodnie z ustawą Prawo Wodne lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nowych obiektów budowlanych wymaga pozwolenia wodnoprawnego.

Kierunki

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ PRZEZNACZENIU TERENÓW W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO; KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Z analizy uwarunkowań wynika, że najważniejszym elementem polityki przestrzennej Gminy powinno być zrównoważenie podaży terenów mieszkaniowych, ofertą terenów produkcyjnych i usługowych.

Opracowany bilans terenów wskazuje, co opisano w części dotyczącej uwarunkowań, że niezbędnym powinno być wyznaczenie nowych terenów pod funkcje: mieszkaniową, usługową, wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, produkcyjną i produkcji rolnej – w nieprzekraczalnych ilościach podanych w Bilansie. Przystępując do wyznaczenia nowych terenów należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że dotychczasowa edycja studium zakładała mieszany podział kierunków zagospodarowania, który polegał na łączeniu ze sobą różnych funkcji zabudowy w ramach jednego kierunku: mieszkaniowej z usługową, usługowej z przemysłową, zagrodowej z usługową. Powoduje to problem metodologiczny polegający na braku możliwości konkretnego wyodrębnienia poszczególnych funkcji zabudowy z danego kierunku. Obecne studium zachowuje zasadniczy podział kierunków, zmieniając jedynie niektóre ich oznaczenia. Dla zachowania ciągłości planowania oraz logiki wyznaczania terenów pod nową zabudowę przyjęto, że wśród terenów podlegających bilansowaniu dotychczasowe oznaczenia kierunków będą oznaczone w następujący sposób:

Dotychczasowe oznaczenie kierunku	Nowe oznaczenie kierunku
MU (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej)	MU (tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej)
MM (tereny zabudowy zagrodowej wraz z mieszkaniowo-usługową)	MM (tereny rozwoju zabudowy zagrodowej wraz z mieszkaniowo-usługową jednorodzinną)
AG (tereny aktywności gospodarczej)	PU (tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej)
AG-H (tereny aktywności gospodarczej (wielkopowierzchniowy obiekt handlowy))	PUH (tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych)
ZD (tereny rozwoju turystyki i rekreacji)	UT (tereny rozwoju zabudowy związanej z turystyką i rekreacją indywidualną)

Wobec problemu mieszania funkcji zabudowy w ramach poszczególnych kierunków przyjęto, że skoro poprzednie studium nie ustalało żadnych proporcji poszczególnych funkcji w ramach jednego kierunku,

to należy uznać, że dopuszczało je równorzędnie i zasadę tę należy zachować w obecnym studium. Przyjęto zatem, że w kierunkach zagospodarowania obejmujących kilka funkcji zabudowy, powierzchnia tych funkcji rozkłada się po równo. Skutkiem tego rozdział powierzchni funkcji zabudowy na poszczególne kierunki zagospodarowania będzie wyglądał następująco:

Kierunek	Funkcja zabudowy w studium	Funkcja nowej zabudowy i jej powierzchnia w bilansie [ha]							Suma
		Mieszka- niowa	usługowa związana z mieszkani- ową	WOH	usługowa związana z produkcyjną	Przemysł- wa	produkcji rolnej	Rekre- acyjna	
		77,04	40,13	15,35	71,66	240,04	203,36		
MM, MW, MZ oraz MU	mieszkaniowa	77,04							117,16
	usługowa		40,13						
PU	przemysłowa					240,04			311,70
	usługowa				71,66				
PUH	WOH			15,35					15,35
RU	obiekty produkcji rolnej						203,36		203,36
UT	rekreacyjna							0,00	0,00

Z powyższego wynika, że w ramach poszczególnych kierunków zagospodarowania można wyznaczyć nowe tereny o następujących nieprzekraczalnych powierzchniach:

- kierunki MM, MW, MZ, MU – 117,16 ha,
- kierunek PU – 311,70 ha,
- kierunek PUH – 15,35 ha,
- kierunek RU – 203,36 ha.

Ze względu na to, że ustalone we wcześniejszej polityce przestrzennej gminy kierunki związane z zabudową mieszkaniową zostały utrwalone przeznaczeniem w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, gmina powinna podjąć próbę wzbogacenia swojej oferty o tereny, które mogą w przyszłości wpłynąć na wzrost liczby mieszkańców, niezależnie od prognozy demograficznej. W tym samym kontekście, ważne dla kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy, jest wykorzystanie możliwości rozwoju związanej z przyszłą lokalizacją przebiegu autostrady A2.

Ze względu na to, że gmina od lat konsekwentnie realizuje politykę przestrzenną przyjętą poprzednim studium oraz uchwalanymi od 2004 r. planami miejscowymi, właściwe i zasadne wydaje się zachowanie zasadniczego podziału kierunków z jednoczesnym doprecyzowaniem ich opisu z punktu widzenia obowiązujących obecnie przepisów.

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 najniższy 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 wytwarzają gigantyczne zobowiązania gminy, choćby z tytułu wykupu nieruchomości pod pasem drogowym. Strukturę gminnej komunikacji należy poprzez nową politykę przestrzenną tak kształtować, aby zracjonalizować układ komunikacyjny, poprzez rewizję w zmieniających 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.

Kolejny element stanowi potrzeba ciągłego rozwoju sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, tak by obejmowała swoją obsługą zainwestowane tereny.

Kluczowe dla prawidłowego i efektywnego ekonomicznie rozwoju gminy byłoby ustalenie etapowania „uruchamiania” nowych terenów budowlanych. Gmina jest jednak obecnie w 100 % swej powierzchni objęta obowiązującymi planami miejscowymi. Każdy teren posiadający przeznaczenie umożliwiające realizację budynków, może być zabudowany w oparciu o uzyskaną decyzję o pozwoleniu na budowę. Uzyskanie decyzji pozostaje w gestii osób dysponujących terenem i jest wyłączone spod kontroli gminy. Istnieje jednak możliwość wprowadzenia pewnej kontroli poprzez stopniowe uruchamianie obszarów dzisiaj już przeznaczonych pod zabudowę, lecz niezainwestowanych ze względu na skomplikowany układ własności. Tereny te należy wyznaczyć do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości. Nowa polityka przestrzenna powinna też ustalać hierarchię wyznaczonych obszarów i ustalić kolejność realizacji procedur, tak by zagospodarowywane były najpierw tereny z najlepszym dostępem do komunikacji i mediów. To umożliwi maksymalne obniżenie kosztów ponoszonych przez gminę w wyniku zainwestowania nowych terenów. Jako tereny priorytetowe dla przeprowadzenia scaleń i podziałów należy uznać te wskazane w miejscowościach o obecnie największym ruchu budowlanym. Powyższe rozwiązanie umożliwi kontrolę nad terenami ukierunkowanymi na rozwój zabudowy mieszkaniowej. Obecnie nowa polityka przestrzenna, zauważając rosnący potencjał terenów przyległych do dzielnicy przemysłowej miasta oraz planowanej autostrady, przewiduje duży wzrost powierzchni terenów ukierunkowanych na produkcję i usługi. Jest to jeden z kluczowych postulatów tej polityki, a tereny te są w gminie niezwykle potrzebne. Należy więc odstąpić od prób etapowania zabudowy tych terenów. Jednoczesne uruchomienie terenów w planach miejscowych umożliwi stworzenie bogatej oferty terenów inwestycyjnych.

Podstawowe kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy można określić, jako:

- utrzymanie zasadniczego podziału kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętych we wcześniejszej polityce przestrzennej – zachowanie ciągłości polityki,
- zwiększenie oferty terenów produkcyjno-usługowych – wykorzystanie szans związanych z sąsiedztwem miasta i lokalizacją odcinka autostrady,
- racjonalizacja układu komunikacyjnego – obniżenie kosztów realizacji nowej zabudowy,
- wyznaczenie obszarów do scalenia i podziału nieruchomości – umożliwienie realizacji zabudowy na terenach od dawna przeznaczonych na cele inwestycyjne,

- ustalenie hierarchii dla nowo zainwestowywanych terenów – obniżenie kosztów realizacji nowej zabudowy,
- 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. Szczegółowe rozwiązania powinny pojawić się w obowiązujących i sporządzanych w przyszłości miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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 terenie, wśród których dominuje funkcja określona w Studium. Szczegółowe regulacje w zakresie przenikania się funkcji stanowiąc będą na poziomie prawa miejscowego w zakresie planowania przestrzennego. Należy również podkreślić, że Studium wyznacza kierunki zagospodarowania, a nie przeznaczenia poszczególnych działek.

Obowiązuje dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, w szczególności na obszarach występowania obiektów zabytkowych.

Ze względu na ogromne zróżnicowanie funkcji istniejącej zabudowy, generalną zasadą tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na terenach określonych niżej kierunków, powinna być adaptacja istniejących form i funkcji. W zabudowie wsi gminnych sąsiadują ze sobą obiekty o funkcjach mieszkalnych, typowo rolniczych (w tym związanych z produkcją rolniczą), produkcyjnych czy usługowych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego winien umożliwić utrzymanie wielofunkcyjności obszarów wsi, w granicach dopuszczonych obowiązującymi przepisami.

Na terenach rolnych bez prawa zabudowy adaptuje się istniejące obszary zabudowane. W tym przypadku adaptacja powinna być wyrażona przez uwzględnienie w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowanych działek i dopuszczenie realizacji zabudowy wyłącznie na tych działkach w ograniczonym zakresie.

Wartości parametrów i wskaźników urbanistycznych ustalono dla podstawowych kierunków zagospodarowania. Stanowią one wytyczne dla terenów, na których realizowana będzie zabudowa dopuszczona w ramach danego kierunku z wyjątkiem terenów przeznaczanych w planie pod komunikację i infrastrukturę techniczną. Podane minimalne i maksymalne wartości parametrów mogą być zwiększone lub zmniejszone w przypadku:

- obowiązujących w dniu wejścia w życie studium miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – do parametrów określonych w tych planach,
- lokalizacji inwestycji celu publicznego – do parametrów niezbędnych dla realizacji danej inwestycji,

- realizacji dominant wysokościowych określanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenach oznaczonych symbolem MU i MM – np. wież kościołów, wież widokowych itp.,
- konieczności ustalenia wyższej maksymalnej wysokości zabudowy dla obiektów na terenach oznaczonych symbolem PU i PUH, wynikającej ze stosowanych technologii zakładowych – nie wyżej niż 40 m.

Ustala się ogólne zasady określania linii zabudowy:

- w zabudowie mieszkaniowej, co do zasady w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę, z której działki budowlane mają dojazd, przy czym plan może przewidywać mniejszą odległość w poszczególnych przypadkach,
- w zabudowie produkcyjnej, co do zasady w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę, z której działki budowlane mają dojazd,
- w każdej zabudowie w odległości od terenów kolejowych przewidzianej przepisami odrębnymi,
- w każdej zabudowie w odległości od terenów leśnych przewidzianej przepisami odrębnymi,
- od dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odstępstwa od wyżej wymienionych zasad wskazane są przede wszystkim w przypadku skomplikowanego układu istniejącej zabudowy bądź podziałów ewidencyjnych w ramach dopuszczalnych obowiązującymi przepisami.

Jednocześnie, w granicach dopuszczonych przez obowiązujące na danym terenie przepisy odrębne, na wszystkich terenach w granicach opracowania Studium z wyłączeniem terenów rolnych bez prawa zabudowy, dopuszcza się realizację terenów zieleni (nieurządzonej, urządzonej, izolacyjnej), sportu i rekreacji (parki, boiska, place zabaw, plaże itd.), terenów dróg i parkingów, oraz miejsc pamięci i kultu, które stanowią niezbędne dla zachowania ładu przestrzennego uzupełnienie dla zagospodarowanych lub przeznaczonych do zagospodarowania, terenów poszczególnych osad i miejscowości.

Zagospodarowanie części terenu UT i MM w obrębie Purzec oraz MM w obrębie Chodów, który znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Liwec musi uwzględniać stopień zagrożenia powodzią (częstotliwość powodzi oraz głębokość zalewu) w tym należy zabezpieczyć planowane obiekty do poziomu odpowiadajacemu minimum rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (woda 1%).

Pozostawienie przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jako rolny lub leśny uznaje się jako nienaruszające ustaleń Studium. Ma to stanowić element polityki przestrzennej gminy polegającej na przeznaczaniu kolejnych terenów pod zainwestowanie w miarę rozwoju potrzeb mieszkańców oraz możliwości gminy związanych z zadaniami własnymi. Pozostawienie przeznaczenia terenu jako rolny lub leśny możliwe jest również w wyniku nieuzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Wyznaczono następujące formy kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wskaźniki dla nich z zastrzeżeniem wyżej określonych ogólnych zasad.

Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej (oznaczenie MU)

Kierunkiem tym oznaczono obszary, na których planowany jest rozwój typowej jednorodzinnej zabudowy osiedlowej z usługami, w szczególności należącymi do katalogu celów publicznych. Zabudowa usługowa

może stanowić indywidualną formę, bądź łączoną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Oznacza to możliwość przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniową z usługami, usługową oraz związaną z niezbędną dla tych terenów infrastrukturą.

Są to obszary wyznaczone we wcześniejszej polityce przestrzennej gminy, tam gdzie zabudowa mieszkaniowa ma przyjąć formę osiedli i gdzie wypierana ma być forma zabudowy zagrodowej (na niezabudowanych terenach nie powinna się pojawić, a w terenach już zainwestowanych ta funkcja powinna być ograniczana w planach miejscowych). Duża część tych obszarów wskazana jest do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości. Obszary te zasiedlać będą nowi mieszkańcy gminy, czy to migranci z miasta, czy osoby spoza regionu, migrujące za pracą.

W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla przedmiotowych terenów, ustala się wytyczne dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- wysokość zabudowy ustala się na nie więcej niż 12 m,
- powierzchnia zabudowy w stosunku powierzchni działki nie może przekroczyć 40%,
- intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
- pozostałe wskaźniki należy kształtować stosownie do stanu istniejącego, przy uwzględnieniu zasad określonych w obowiązujących planach miejscowych.

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

Tereny wyznaczono głównie w istniejącej zabudowie wsi ulicowych oraz w obszarach ich rozwoju określonego w dotychczasowej polityce przestrzennej. Kierunek nie wskazuje dominacji któregośkolwiek rodzaju zabudowy, ze względu na to, że równocześnie wiele gospodarstw domowych wciąż związanych jest z produkcją rolną na niewielką skalę i wiele gospodarstw domowych lokalizuje się w domach typowo jednorodzinnych. Jest to zabudowa wsi i jako taka, w sposób naturalny tworzy mieszaninę tych dwóch form zabudowy uzupełnioną o usługi, w szczególności należące do katalogu celów publicznych, w formie wyodrębnionej lub połączonej z zabudową mieszkaniową. Właściwą dla danego obszaru proporcję, jeśli zajdzie taka potrzeba, należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ograniczając możliwości lokowania nowych hodowli zwierząt do maksymalnej obsady budynku inwentarskiego 40 DJP.

W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla przedmiotowych terenów, ustala się wytyczne dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- wysokość zabudowy ustala się na nie więcej niż 12 m,
- powierzchnia zabudowy w stosunku powierzchni działki nie może przekroczyć 40%,
- intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,

- pozostałe wskaźniki należy kształtować stosownie do stanu istniejącego, przy uwzględnieniu zasad określonych w obowiązujących planach miejscowych.

Tereny istniejącej zabudowy wielorodzinnej (oznaczenie MW)

Tereny wyznaczono we wsi Ostrówek w miejscu istniejącej zabudowy wielorodzinnej dawnego gospodarstwa rolnego, a także we wsi Nowe Iganie przy drodze krajowej nr 2. Nie przewiduje się rozwoju tej formy zabudowy na terenie gminy Siedlce. Oznaczenie istniejących obiektów w polityce przestrzennej ma na celu umożliwienie ich adaptacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Parametry zabudowy należy utrzymać w parametrach obiektów istniejących.

Teren projektowanego mieszkalnictwa socjalnego (oznaczenie MZ)

Teren wyznaczono we wsi Ostrówek na działce gminnej nr 2/4, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wielorodzinnej. Teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe socjalne.

W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla przedmiotowych terenów, ustala się wytyczne dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- wysokość zabudowy ustala się na nie więcej niż 12 m,
- powierzchnia zabudowy w stosunku powierzchni działki nie może przekroczyć 40%,
- intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
- pozostałe wskaźniki należy kształtować stosownie do stanu istniejącego, przy uwzględnieniu zasad określonych w obowiązujących planach miejscowych.

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

Tereny wyznaczono zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną. Są to tereny przyległe do istniejących zbiorników wodnych Rezerwatu Przyrody Stawy Siedleckie (rodzinne ogrody działkowe przy granicy z miastem Siedlce we okolicy wsi Topórek), w części obrębu Golice oraz we wsi Golice-Kolonia, Ujrzanów, Purzec, duży obszar we wsi Wołyńce-Kolonia oraz niewielkie obszary w okolicy wsi Błogoszcz i Żelków-Kolonia. Dotychczasowa polityka przestrzenna włączała w te tereny również rodzinne ogrody działkowe. Należy uznać to za właściwe podejście, ponieważ rodzinny ogród działkowy jest formą indywidualnej rekreacji. Na terenach dopuszcza się wprowadzenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego usług w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania terenów rekreacji indywidualnej oraz adaptuje się istniejącą zabudowę jednorodzinną.

W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla przedmiotowych terenów, ustala się wytyczne dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- wysokość zabudowy ustala się na nie więcej niż 9,5 m,
- powierzchnia zabudowy w stosunku powierzchni działki nie może przekroczyć 20%,
- intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
- pozostałe wskaźniki należy kształtować stosownie do stanu istniejącego, przy uwzględnieniu zasad określonych w obowiązujących planach miejscowych.

Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy produkcyjno-usługowej (oznaczenie PU)

Tereny te pokrywają się z obszarami określonymi w dotychczasowej polityce przestrzennej jako tereny aktywności gospodarczej oraz stanowią nowe wyznaczone obszary. Czynnikiem decydującym o lokalizacji nowych obszarów były kolejno: bliskość projektowanej autostrady, możliwość wyznaczenia zwartej powierzchni, dostęp do komunikacji i infrastruktury technicznej, wnioski złożone do projektowanego studium.

Podstawowym kierunkiem zagospodarowania tych obszarów jest dalszy rozwój zabudowy związanej z szeroko pojętą wytwórczością i usługami takimi jak: spedycja, magazynowanie, zakłady naprawcze, handel hurtowy i detaliczny. Z terenów tych wyklucza się lokalizowanie nowych obiektów związanych z uciążliwą, rolniczą produkcją zwierzęcą oraz powierzchniową eksploatacją złóż.

W uzasadnionych przypadkach na obszarach dopuszcza się realizację usług należących do katalogu celów publicznych.

Dla zagospodarowanych terenów przedmiotowy kierunek określa konieczność zachowania i dalszego rozwoju wskazanych wyżej form zagospodarowania przestrzennego. Dla terenów obecnie niezagospodarowanych wyznacza rezerwy pod ich rozwój.

W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla przedmiotowych terenów, ustala się wytyczne dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- wysokość zabudowy ustala się na nie więcej niż 25 m,
- powierzchnia zabudowy w stosunku powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
- intensywność zabudowy od 0,01 do 2,4,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%,
- pozostałe wskaźniki należy kształtować stosownie do stanu istniejącego, przy uwzględnieniu zasad określonych w obowiązujących planach miejscowych.

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

Tereny jak wyżej, lecz z 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.

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

Tereny, na których studium zakłada realizację nowych oraz modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących gospodarstw produkcyjnych. Tereny wyznaczono w obrębach Nowe Opole i Opole-Świerczyna oraz dwie działki w obrębie Ostrówek.

W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla przedmiotowych terenów, ustala się wytyczne dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- wysokość zabudowy ustala się na nie więcej niż 15,0 m oraz nie więcej niż 25,0 m dla budowli służących przechowywaniu produktów rolnych,
- powierzchnia zabudowy w stosunku powierzchni działki nie może przekroczyć 25%,
- intensywność zabudowy od 0,01 do 0,25,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 45%,
- powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy oraz udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, mogą przekraczać określone wyżej wytyczne w uzasadnionych przypadkach (np. istniejące zagospodarowanie gospodarstwa, rozkład pól, niska uciążliwość produkcji),
- szczegółowe parametry realizacji zabudowy inwentarskiej, jak: powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku inwentarskiego, łączną obsadę zespołu zabudowy inwentarskiej należy ustalić na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając uwarunkowania środowiskowe oraz sąsiedztwo obszaru.

Tereny wydobywania surowców mineralnych (oznaczenie PG)

Eksploatację i rekultywację terenów należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny kolejowe (oznaczenie KK)

Są to tereny dotychczas związane z transportem kolejowym, które nie posiadają statusu terenów zamkniętych. Studium ustala utrzymanie kolejowego kierunku zagospodarowania z dopuszczeniem włączenia tych terenów do obsługi sąsiadujących działek produkcyjno-usługowych.

Tereny wojskowe (oznaczenie TW)

Teren jednostki wojskowej, stanowiący jednocześnie teren zamknięty. Teren wyłączony spod ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tereny stacji elektroenergetycznej Siedlce-Ujrzanów (oznaczenie IT-EE)

Obszar lokalizacji 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 tor I, Siedlce Ujrzanów-Kozienice tor II (docelowe relacje linii: Siedlce Ujrzanów-Stanisławów, Siedlce Ujrzanów-Narew, Siedlce Ujrzanów-Kozienice).

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

Tereny wyznaczone na gruntach rolnych służące do podejścia linii elektroenergetycznych najwyższych napięć, wysokiego i średniego napięcia do terenów stacji Siedlce Ujrzanów.

Tereny cmentarzy (oznaczenie ZC)

Na terenach należy kontynuować istniejącą funkcję, dopuszcza się lokalizację niezbędnej infrastruktury takiej jak parking. Zasady postępowania w przypadku cmentarzy zamkniętych i objętych ochroną konserwatorską precyzują przepisy odrębne.

Tereny objęte kierunkiem rolnym

Pozostałe tereny stanowią tereny rolnicze. Dopuszcza się, w granicach dopuszczonych przez obowiązujące na danym terenie przepisy odrębne (np. w zakresie ochrony zabytków, ochrony przyrody, ochrony gruntów rolnych), zagospodarowanie tych terenów poprzez:

- realizację zabudowy zagrodowej, zabudowę obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, którą należy realizować w oparciu o zasady ogólne wynikające z przepisów odrębnych,
- zalesienia,
- realizację terenów zieleni, sportu i rekreacji (parki, boiska, place zabaw, plaże itd.), terenów dróg i parkingów, które stanowią niezbędne dla zachowania ładu przestrzennego uzupełnienie dla zagospodarowanych lub przeznaczonych do zagospodarowania, terenów poszczególnych osad i miejscowości.

W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla przedmiotowych terenów, ustala się wytyczne dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się na nie więcej niż 9,5 m,
- wysokość zabudowy gospodarczej ustala się na nie więcej niż 12,0 m,
- powierzchnia zabudowy w stosunku powierzchni do działki nie może przekroczyć 30%,
- intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
- ustala się maksymalną obsadę dla budynku inwentarskiego – 40 DJP,
- pozostałe wskaźniki należy kształtować stosownie do stanu istniejącego, przy uwzględnieniu zasad określonych w obowiązujących planach miejscowych.

Tereny rolne bez prawa zabudowy (oznaczenie RZ)

Są to tereny wyznaczone wzdłuż dolinnych obniżień lub zagłębień bezodpływowych o okresowo lub stale wysokim poziomie wód gruntowych oraz na obszarach o podwyższonych walorach ekologicznych 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 gospodarstw. Zakres w/w działań określić należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wytycznymi określonymi dla terenów objętych kierunkiem rolnym.

Tereny lasów i zalesień (oznaczenie ZL)

Tereny stanowiące użytki leśne bądź wskazane w polityce przestrzennej do zalesienia. W przypadku gruntów rolnych objętych tym kierunkiem, poza zalesieniem, możliwe jest też ich przeznaczenie dla miejscowym planie pod tereny rolnicze (parametry należy przyjąć jak dla terenów objętych kierunkiem rolnym), zieleni izolacyjną lub zieleni nieurządzoną. Zasady zagospodarowania należy określać w miejscowych planach zgodnie z przepisami odrębnymi.

W przypadku lokalizacji zabudowy związanej z obsługą gospodarstw leśnych parametry należy przyjąć jak dla terenów objętych kierunkiem rolnym.

Tereny wód powierzchniowych (oznaczenie WP)

Tereny stanowiące wody powierzchniowe. Zasady zagospodarowania należy określać w miejscowych planach zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię poprzez przetwarzanie energii światła słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW

Na rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię poprzez przetwarzanie energii światła słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW. Ustalenia dla niniejszego kierunku zagospodarowania przestrzennego zapisano w odrębnym rozdziale poświęconym przedmiotowym obszarom.

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 dziale Uwarunkowania, na których obowiązują właściwe przepisy odrębne, których nakaz zachowania jest niezależny od ustaleń Studium. Dodatkowo w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu studium ustala następujące zasady:

- 1) systemy grzewcze nowej zabudowy winny być w miarę możliwości i dostępności sieci oparte na źródłach innych niż węgiel i koks, w szczególności na paliwach ekologicznych, gazie czy sieci ciepłowniczej,
- 2) 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,
- 3) samorząd gminny winien także rozważyć wspólnie z innymi samorządami utworzenie klastra energii, realizowanego na podstawie przepisów o odnawialnych źródłach energii,
- 4) w celu urozmaicenia krajobrazu rolniczego gminy należy w zagospodarowaniu zachowywać istniejące zadrzewienia śródpolne, małe kompleksy leśne, miedze, oczka wodne oraz te naturalne elementy danego fragmentu krajobrazu, które wyróżniają go od pozostałych,
- 5) należy zachować naturalne zbiorowiska roślinne wzdłuż cieków wodnych oraz ograniczyć ich wykorzystanie rekreacyjne,
- 6) doliny rzeczne i obniżenia terenu powinny przede wszystkim pełnić funkcje przyrodnicze (korytarzy ekologicznych) przy towarzyszącej im funkcji ekstensywnego i ekologicznego rolnictwa,
- 7) tereny podmokłe należy zachować w stanie dotychczasowym,
- 8) należy zachować ciągłość i drożność wyznaczonych korytarzy ekologicznych,
- 9) należy zwiększyć poziom lesistości, tereny planowanych dolesień nie mogą powodować zmian warunków siedliskowych terenów podmokłych lub innych cennych siedlisk,
- 10) 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 zadrzewień śródpolnych,

- 11) kształtowanie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie parametrów zabudowy w sposób harmonizujący nową zabudowę z krajobrazem kulturowym gminy,
- 12) prowadzenie eksploatacji kopalni 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 zanieczyszczeniu, następnie należy sukcesywnie prowadzić działania rekultywacyjne terenów poeksploatacyjnych i przywracać właściwy stan elementów środowiska przyrodniczego na tych obszarach,
- 13) 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,
- 14) 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,
- 15) należy kształtować ciągi zieleni izolacyjno – osłonowej wzdłuż istniejących i planowanych odcinków dróg ponadlokalnych i gminnych,
- 16) należy tworzyć naturalne bariery izolacyjne w postaci zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych sąsiadujących z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i towarzyszącej terenom przemysłowym,
- 17) realizując drogi publiczne należy rozwiązać problem zagospodarowania wód deszczowych,
- 18) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,
- 19) gleby należy użytkować w sposób odpowiedni do ich klas bonitacyjnych,

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.

Ogólne wytyczne do ochrony wartości kulturowych gminy.

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

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

Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków.

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:

- 1) Dwór w Nowych Iganiach, mur., 1828 r., przebud. 2 poł. XIX w. , Nr rej. zabytków 386 z dn. 11.07.1986 r.
- 2) Pomnik w Nowych Iganiach, piaskowiec, 1931 r. , Nr rej. zabytków 56/274 z dn. 25.11.1960 r.
- 3) Dwór w Ostrówku, mur., 1923 r., Nr rej. zabytków 291 z dn. 22.12.1981 r.
- 4) Pozostałości parku dworskiego w zespole dworu w Ostrówku, pocz. XX w., Nr rej. zabytków 291 z dn. 22.12.1981 r.
- 5) Kościół par. pw. Św. Mikołaja Bpa w Pruszyńcu, mur., 1807 - 1812, według proj. Karola Jesterscheina, Nr rej. zabytków 75/407 z dn. 19.03.1962 r.
- 6) Pomnik Krzyż kamienny 1936 r. w Chodowie, Nr rej. zabytków 494/2009 z dn. 13.05.2009 r.
- 7) Dzwonnica I w zespole kościoła par. pw. Św. Mikołaja Bpa w Pruszyńcu, Nr rej. zabytków 75/407 z dn. 19.03.1962 r.
- 8) Dzwonnica II (kaplica) w zespole kościoła par. pw. Św. Mikołaja Bpa w Pruszyńcu, Nr rej. zabytków 75/407 z dn. 19.03.1962 r.
- 9) Pałac w Stoku Lackim-Folwarku, mur., 1875, arch. Bolesław Podczaszyński, Nr rej. zabytków 343 z dn. 30.12.1983 r.
- 10) Oficyna w zespole pałacu w Stoku Lackim-Folwarku, mur., 2 poł. XIX w., Nr rej. zabytków 343 z dn. 30.12.1983 r.
- 11) Park o charakterze krajobrazowym w zespole pałacu w Stoku Lackim-Folwarku, mur., 2 poł. XIX w., Nr rej. zabytków 343 z dn. 30.12.1983 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. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków przedstawiono w Załączniku nr 1 Studium. Załącznik nr 1 zamieszczony w Studium.

Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Wykaz obiektów i obszarów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków zawiera załącznik nr 1.

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.

Obiekty proponowane do objęcia ochroną wojewódzkiego konserwatora zabytków.

W studium postuluje się wpisanie do rejestru zabytków następujących obiektów:

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

Obiekty proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

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

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.

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 rysunku „Kierunków”. 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 wkreślone 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 ciekły wodne czy zespoły starodrzewu.

Na terenach objętych strefą „B” - ochrony zachowanych elementów zabytkowych ustala się:

- 1) wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów osi widokowych i kompozycyjnych,
- 2) zachowanie historycznie ukształtowanych podziałów parcelacyjnych,
- 3) utrzymanie jednej własności zespołów dworsko-parkowych i przywracanie jedności władania, tam gdzie zostało to utracone,
- 4) zachowanie dominant wysokościowych i przestrzennych,

- 5) zachowanie, konserwację i rekonstrukcję zabytkowej zabudowy i jej pozostałości,
- 6) zachowanie wartościowych elementów naturalnych – rzeźba terenu, układ wodny,
- 7) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- 8) zakaz nadbudowy chronionych obiektów o skończonej formie architektonicznej,
- 9) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych w konstrukcji ścian i pokryć dachowych,
- 10) stosowanie kolorystyki elewacji zgodnej z lokalną tradycją,
- 11) zakaz stosowania dachów płaskich,
- 12) zakaz stosowania na elewacjach obcych materiałowem okładzin, np. z PCV, blachy trapezowej,
- 13) zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących zabytkowy układ przestrzenny, w tym budownictwa wielorodzinnego wielkopłytowego i przemysłowego,
- 14) zakaz wytyczania nowych publicznych ciągów komunikacyjnych,
- 15) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od frontu działek,
- 16) zakaz umieszczania nośników reklamowych wielkoformatowych,
- 17) 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:

- 1) zachowanie wartościowych elementów naturalnych – rzeźba terenu, układ wodny,
- 2) zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
- 3) utrzymanie istniejącego użytkowania,
- 4) nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością ,
- 5) 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:

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

KIERUNKI ROZWOJU SYTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Komunikacja

Gmina posiada możliwości kształtowania układu drogowego jedynie w zakresie dróg o kategorii gminnej, a więc realizujących komunikację „wewnętrzną” na terenach gminy. W tym miejscu należy jednak analizować również układ „zewnątrzny”, a więc realizowany przez drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe. Najważniejszą funkcję dla gminy będzie pełniła autostrada A2 – jej znaczenie dla kierunków zagospodarowania omówiono wyżej. Obecnie planowane są dwa węzły komunikujące tereny gminy Siedlce – Węzeł Grzędów (położony poza terenem gminy, ale bezpośrednio przy granicy, komunikujący autostradę z obecną drogą krajową nr 2 w okolicy Starego Opola) i Węzeł Swoboda (łączy autostradę z obwodnicą Siedlec w ciągu drogi krajowej nr 2 oraz pośrednio z drogą wojewódzką 803 w okolicy Swobody). Studium uwzględnia lokalizację w/w węzłów. W studium oznaczono projektowany obecnie przebieg pasa drogowego autostrady. Przebieg inwestycji może w przyszłości ulec zmianie. W związku z tym, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się przeznaczenie terenów położonych pod przebiegiem autostrady pod tereny rolne z zakazem zabudowy. Istotnym kierunkiem rozwoju systemów komunikacji drogowej gminy jest włączenie jej w zewnętrzny układ obwodnicowy, obejmujący całe województwo – tzw. Wielką Pętlę Mazowsza. Zgodnie z zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa zakłada się dostosowanie połączeń drogowych do standardów dróg klasy technicznej GP. W granicach gminy Siedlce wiązać się to będzie dodatkowo z budową zachodniej obwodnicy miasta Siedlce w ciągu drogi krajowej nr 63 oraz pozabawieniem dotychczasowej kategorii odcinka od granicy miasta Siedlce do drogi krajowej nr 2. Pozostałe elementy „zewnątrznego” układu, to opisane w uwarunkowaniach drogi wojewódzkie i powiatowe. Wśród nowych kierunków rozwoju dróg tych kategorii studium wskazuje budowę północnej obwodnicy miejscowości Stok Lacki w ciągu drogi wojewódzkiej nr 698. Inwestycja ta wynika bezpośrednio z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa.

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.

Jak wskazano w Uwarunkowaniach, gminny układ drogowy wymaga dostosowania do realiów terenowych. W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczono pasy drogowe w wysokich klasach technicznych (L, G), które są niemożliwe do realizacji ze względu na istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu. Tworząc aktualną politykę przestrzenną podjęto próbę wyznaczenia kierunku zmian w zakresie klas technicznych dróg. Wyznaczono je na załączniku graficznym dotyczącym komunikacji, gdzie wskazano przebiegi dróg gminnych wraz z ustaloną klasą techniczną oraz aktualną, wynikającą z obowiązujących planów miejscowych podaną w nawiasie. Dopuszcza się zmianę ustalonych klas technicznych na etapie analiz do sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Określa się minimalne wskaźniki stanowisk postojowych jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

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	50 m ² pow. biurowej	2
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

Elektroenergetyka

Realizacja sieci elektroenergetycznych pozostaje poza gestią gminy, a kluczowe realizacje wymieniono w kolejnym rozdziale. W ramach prowadzonej polityki przestrzennej gmina powinna zabezpieczyć tereny pod istniejącymi i projektowanymi sieciami. W szczególności poprzez ustalenie szczególnych warunków zagospodarowaniu terenów pod liniami oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Studium dopuszcza realizację nowych linii wysokiego napięcia wyprowadzanych ze stacji elektroenergetycznej Ujrzanów. Ich realizacja, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, nie będzie naruszała polityki przestrzennej gminy.

Lokalna sieć elektroenergetyczna (średniego i niskiego napięcia) podlega stałej modernizacji realizowanej przez operatorów sieci. Studium wskazuje miejscowości Pruszyń, Żabokliki, Golice oraz kolonie w Opolu i Chodowie, jako obszary priorytetowe do modernizacji. Gmina powinna dążyć do wprowadzenia tych modernizacji do planów rozwoju przedsiębiorstw energetycznych oraz operatorów systemów.

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 23/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 lutego 2017 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. Kolejność realizowania sieci dla niezabudowanych, a ukierunkowanych na zabudowę obszarów gminy, powinna uwzględniać tereny wskazane w Kierunkach, jako priorytetowe do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości.

Gazownictwo

Programy rządowe ani plany rozwoju sieci operatorów gazowych nie przewidują rozwoju sieci wysokiego ciśnienia na terenie gminy Siedlce. Należy rozwijać rozdzielczą sieć gazową w ramach programu gazyfikacji gminy. Dostęp do sieci gazowej może mieć znaczenie dla lokalizowania niektórych gałęzi przemysłu. Ma to ogromne znaczenie dla nowo wyznaczanych w Studium terenów zabudowy produkcyjno-usługowych.

Ciepłownictwo

Inwestycje w system gazowy umożliwią ograniczenie uciążliwości związanych z funkcjonowaniem systemów grzewczych starego typu.

OBSZARY, NA KÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ PONADLOKALNYM

Studium wyznacza obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które ujęte są w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa, a omówione zostały w części

dotyczącej uwarunkowań wynikających z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Poszczególne grupy inwestycji celu publicznego zostały omówione niżej.

Wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji

Najważniejszymi inwestycjami z zakresu dróg publicznych są budowa autostrady A2, dostosowanie do standardu klasy GP drogi krajowej nr 63, przebudowa drogi wojewódzkiej nr 803. Do tych inwestycji zaliczyć należy również modernizacje i przebudowy dróg gminnych do parametrów wynikających z ich klas technicznych. Wiąże się to z wydzieleniem oraz wykupem gruntów pod te inwestycje. Grunty te zostały już zarezerwowane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Studium dopuszcza przy drogach lokalizowanie obiektów i urządzeń transportu publicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

W zakresie dróg rowerowych samorząd gminy Siedlce w uchwalonej Strategii Rozwoju Gminy Siedlce na lata 2016-2026 zawarł konkretne wytyczne. Istniejące w granicach gminy trasy rowerowe:

- 1) Dolina Muchawki: Siedlce – Stok Lacki – Mościbrody – Wólka Wołyńska – Rakowiec – Siedlce,
- 2) Wodyńska: Siedlce – Skórzec – Wodynie – Seroczyn – Kołodziej – Wola Wodyńska – Domanice - Siedlce,
- 3) Reymontowska: Siedlce – Skórzec – Żeliszew Podkościelny – Oleksin – Kotuń – Chlewiska – Iganie – Siedlce,
- 4) Budzieszyńska: Siedlce – Chodów – Niwiski – Mokobody – Budzieszyn – Świniary – Suchożebry – Krynica – Krześlin – Siedlce,
- 5) Korczewska: Siedlce – Hołubia – Paprotnia – Czaple – Mogielnica – Korczew – Knychówek – Łysów – Niemojki – Przesmyki – Zawady-Majówka – Mordy – Ostoje – Krzymosze – Pruszyń – Siedlce.

Wymienione wyżej trasy mają obecnie formę utrwalonych szlaków rowerowych biegnących głównie w ramach istniejącej infrastruktury drogowej. Jako takie oznaczono je na mapie Kierunków Studium. Ze względu na turystyczny charakter w/w tras, należy dążyć do realizacji dróg rowerowych głównie w miejscach, gdzie szlaki wiodą istniejącymi drogami o dużym natężeniu ruchu. Na pozostałych odcinkach dopuszcza się zachowanie formy szlaku turystycznego wykorzystując istniejące drogi polne i gminne o niewielkim natężeniu ruchu.

Studium dopuszcza realizację dróg rowerowych na całym obszarze gminy z zachowaniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Obecnie na terenie sieć dróg rowerowych obejmuje (zgodnie z oznaczeniem na mapie Kierunków):

- 1) ciąg pieszo jezdny przy DK 63 Strzała-Chodów,
- 2) drogę rowerową przy DK 2 Nowe Iganie (od pomnika bitwy pod Iganiami do ul. Okrężnej),
- 3) drogę rowerową przy drodze wojewódzkiej 803 Żelków-Kolonia (od granicy miasta i gminy Siedlce do granicy z gminą Skórzec),
- 4) drogę rowerową w Golicach przy drodze powiatowej (przez całą miejscowość Golice),
- 5) drogę rowerową w Starym Opolu przy ul. Południowej (droga gminna).

Istniejące ścieżki należy wyposażać w niezbędną infrastrukturę. Planowane zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Siedlce na lata 2016-2026 nowe inwestycje w zakresie ścieżek rowerowych:

- 1) oświetlenie ścieżki rowerowo-pieszkiej przy ul. Sokołowskiej w Chodowie, na odcinku szkoła-most,
- 2) budowa ścieżki rowerowej lub chodnika na drogach nr: 195/198/190 w Wołyńcach-Kolonii,
- 3) ułożenie chodnika i ścieżki rowerowej przy drodze wojewódzkiej w Pruszyńcu-Pieńkach (w realizacji),
- 4) wykonanie ścieżki rowerowo-pieszkiej wzdłuż ul. Długiej w Strzale,
- 5) budowa ścieżki rowerowej w ramach przebudowa drogi powiatowej nr 3632W w miejscowościach Pruszyń, Pruszynek i Błogoszcz (w realizacji),
- 6) budowa ścieżki pieszo-rowerowej w miejscowości Purzec,
- 7) budowa ścieżki pieszo-rowerowej w Starym Opolu przy ul. Wiśniowej, Wesołej, Ogrodowej oraz dokończenie istniejącej ścieżki na ul. Południowej,
- 8) budowa pasa dla rowerzystów w miejscowości Żytunia,
- 9) budowa ścieżki rowerowej wzdłuż parku krajobrazowego Sekuła.

Ponadto, planowana jest realizacja ścieżki rowerowej od granic miasta Siedlce do ronda w Nowych Iganiach.

Wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie

Na terenie gminy Siedlce nie są planowane nowe inwestycje kolejowe, które wymagałyby rezerwacji terenu w studium i planach miejscowych. Inwestycje w zakresie transportu kolejowego to:

- 1) Przebudowa/remont linii kolejowej nr 31 na odcinku Siedlce – Czeremcha,
- 2) Przebudowa/remont linii kolejowej nr 55 Siedlce – Sokołów Podlaski.

Wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń

Studium nie przewiduje lokalizacji nowych inwestycji w zakresie lotnisk, niemniej jednak na terenie gminy na działce nr 231/8 w obrębie Nowe Iganie znajduje się urządzenie infrastruktury związanej z lotniskiem - pomoc nawigacyjna wpisana do rejestru lotniczych urządzeń naziemnych pod numerem NAV/M/B/1039/1/2008.

Budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń

Istniejące obiekty infrastruktury przesyłowej opisane zostały w części dotyczącej uwarunkowań, w rozdziale Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W zakresie celów ponadlokalnych studium wskazuje obszar lokalizacji następujących nowych inwestycji celu publicznego: planowana linia 110 kV wyprowadzona ze stacji systemowej Ujrzanów, biegnąca przez tereny miasta Siedlce, przez teren Błoni Siedleckich do projektowanej stacji GPZ 110/15kV przy ul. Karowej w Siedlcach.

W zakresie celów lokalnych studium dopuszcza na terenie całej gminy budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych sieci.

Budowa i utrzymywanie sieci transportowej dwutlenku węgla

Studium nie przewiduje inwestycji w tym zakresie.

Budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania

Studium nie przewiduje lokalizacji nowych ujęć wody ze stacjami uzdatniania, jak również gminnych oczyszczalni ścieków, stanowiących inwestycje celu publicznego. Studium dopuszcza budowę, przebudowę oraz rozbudowę sieci wodociągowych i kanalizacyjnych a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych sieci na terenie całej gminy.

Budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego

Studium dopuszcza budowę, przebudowę oraz rozbudowę urządzeń melioracji wodnych i obiektów służących ochronie środowiska na terenie całej gminy, w pozostałym zakresie studium nie przewiduje nowych inwestycji celu publicznego. Na terenach, na których występuje ryzyko niebezpieczeństwa powodzi zakazuje się gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania. Zgodnie z ustawą Prawo Wodne lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nowych obiektów budowlanych wymaga pozwolenia wodnoprawnego.

Opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Za obiekty i obszary przeznaczone na przedmiotowy cel publiczny studium wskazuje obszary i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, które są opisane w rozdziale, w związku z powyższym za obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego związane z opieką nad zabytkami należy rozumieć obszary, na których położone są te zabytki.

Ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego

Studium nie przewiduje inwestycji w tym zakresie.

Budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych

Nowymi inwestycjami, o których mowa wyżej, będą:

- 1) nowe placówki wychowania przedszkolnego,
- 2) rozbudowa istniejących placówek oświatowych i kulturalnych,
- 3) budowa nowych oraz rozbudowa i modernizacja istniejących obiektów sportowo-rekreacyjnych.

W strategicznych dokumentach gminnych znaleźć można inwestycje polegające na budowie, rozbudowie i modernizacji świetlic wiejskich. Choć nie zaliczają się one do inwestycji celu publicznego, to jednak ze względu na swój publiczny charakter zostały uwzględnione w tym rozdziale z dopuszczeniem lokalizacji w każdej miejscowości gminy.

Budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług

W gminie dostępne są agencje pocztowe (w Żelkowie-Kolonii, Wołyńcach). Studium nie wyznacza nowych terenów dla realizacji przedmiotowego celu publicznego i nie ogranicza możliwości ich lokalizacji.

Budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich

Na terenie gminy znajduje się obiekt ważny z punktu widzenia obronności i bezpieczeństwa państwa – kompleks wojskowy nr 955, zlokalizowany na działkach nr 576, 578, 580, 582/1, 582/2, 583, 585, 592 w obrębie Grabianów. Studium ponadto nie przewiduje nowych inwestycji celu publicznego z tego zakresu.

Poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictwem

Studium wskazuje obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin. Na tych terenach dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego związanych z wydobywaniem złóż, zgodnie z ustalonymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego terenów. Ponadto, na terenach objętych kierunkiem rolnym, terenach rolnych bez prawa zabudowy, terenach lasów i zalesień dopuszcza się poszukiwanie i rozpoznawanie złóż, a w przypadku ich udokumentowania wydobyć pod warunkiem przestrzegania przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla

Studium nie wskazuje obszarów inwestycji celu publicznego w tym zakresie.

Zakładanie i utrzymywanie cmentarzy

Studium wskazuje utrzymanie obecnie funkcjonujących cmentarzy. Studium przewiduje rozbudowę cmentarza w Nowym Opolu i Wołyńcach.

Studium nie wskazuje obszarów inwestycji celu publicznego w tym zakresie poza utrzymywaniem obecnie funkcjonujących cmentarzy.

Ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej

Studium nie wskazuje obszarów inwestycji celu publicznego w tym zakresie.

Ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody

Studium dopuszcza inwestycje celu publicznego w tym zakresie na terenie całej gminy, zwłaszcza na obszarach objętych prawnymi formami ochrony przyrody.

Wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa

Studium dopuszcza inwestycje celu publicznego w tym zakresie na terenie całej gminy. Ciągi piesze należy lokalizować zwłaszcza w pasach drogowych dróg oraz wzdłuż dróg lub w innej trasie.

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

Cały obszar gminy pokryty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Studium wskazuje obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości – część z nich wskazują już obowiązujące miejscowe plany. Obszary te oznaczono na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Teren w Nowych Iganiach – położony na południe od drogi krajowej nr 2. Obszar wyznaczony w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową.

Tereny we wsi Żabokliki – dwa tereny stanowiące obszar rozbudowy wsi wyznaczony w obowiązujących planach miejscowych po obu stronach drogi gminnej, na tyłach istniejącej zabudowy.

Teren we wsi Pustki i Grubale – teren na pograniczu obu wsi wyznaczony w obowiązującym planie miejscowym na tyłach istniejącej zabudowy na południe od drogi krajowej.

Tereny we wsi Grubale – dwa tereny stanowiące obszar rozbudowy wsi wyznaczony w obowiązującym planie, na północ od istniejącej zabudowy wsi, po obu stronach drogi gminnej.

Teren we wsi Żelków-Kolonia – obszar rozbudowy wsi na północ od drogi krajowej.

Teren we wsi Nowe Opole – obszar rozbudowy wsi wyznaczony w obowiązującym planie na południe od istniejącej zabudowy wsi.

Tereny we wsi Białki – dwa obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej, wyznaczone w obowiązującym planie.

Teren we wsi Chodów – obszar rozwoju zabudowy mieszkaniowej położony po zachodniej stronie drogi krajowej nr 63. Teren przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym planie.

Teren we wsi Strzała – obszar rozwoju zabudowy mieszkaniowej na północ od istniejącej zabudowy wsi. Teren przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym planie.

Celem rozłożenia kosztów ponoszonych w trakcie przeprowadzania procedur, kosztów wyposażania terenów w media oraz kontrolowania tempa udostępniania nowych terenów pod zabudowę, należy ustalić hierarchię terenów wskazanych do scalenia i podziału nieruchomości. Jednocześnie polityka przestrzenna nie powinna sztywno określać kolejności prowadzenia procedur, ze względu na to, że uwarunkowania mogą z czasem się zmienić, a sztywny zapis ograniczałby wykonanie polityki. Z tego względu wskazuje się jako priorytetowe do przeprowadzenia procedury scalenia i podziału tereny położone w sąsiedztwie miejscowości o największym obecnie ruchu inwestycyjnym - Żelków-Kolonia i Nowe Opole.

Studium wyznacza tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczone na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego (oznaczenie literowe PUH). Tereny te należy uwzględnić w zmianach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo ośrodka miejskiego, na terenie gminy nie wykształciły się obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu obszarów o szczególnym znaczeniu do zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych. Przy łatwej dostępności konkurencyjnych obszarów miejskich, wyznaczenie dodatkowych terenów skazane jest na niepowodzenie. Ponadto pierwotna forma wsi w gminie Siedlce to ulicówka, z założenia pozbawiona terenów, które mogłyby naturalnie stanowić centra wsi koncentrujące działalność społeczną. Te z miejscowości, które przekształciły się w układ osiedlowy posiadają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których również nie przewidziano terenów centralnych czy innych obszarów mogących pełnić funkcję obszarów przestrzeni publicznej. Należy to ocenić jako właściwe, właśnie ze względu na wskazane powyżej sąsiedztwo i konkurencyjność terenów miejskich.

Jako obszary przestrzeni publicznych należy więc wskazać wszystkie tereny służące lokalnej społeczności w umacnianiu więzi społecznych, będą to tereny świetlic wiejskich, boisk szkolnych, tereny kościołów, a także pomnik w Nowych Iganiach. Oznaczono je na rysunku Kierunków.

Należy jednak na etapie nowelizacji obowiązujących planów miejscowych, zwrócić szczególną uwagę na zapewnienie w miarę możliwości w obszarach wsi i osiedli odpowiedniej liczby i powierzchni ogólnodostępnych terenów publicznych.

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.

Cała powierzchnia gminy objęta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Obecnie trwa procedura ich zmiany.

Głównym założeniem dla nowelizacji planów, jest wniosek płynący z analizy uwarunkowań gminy – ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Ze względu na dużą podaż terenów mieszkaniowych w gminie, pozostałe tereny rolne i leśne przyległe do terenów budowlanych należy chronić, a nowe tereny produkcyjno-usługowe w miarę możliwości lokalizować na obszarach niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia, więc poza gruntami chronionymi. Zmiany przeznaczenia gruntów dopuszczalne są w wyjątkowych przypadkach jak np. w przypadku planowanej komunikacji, poszerzenia istniejących dróg.

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Ogranicza się możliwość lokowania nowych hodowli zwierząt do maksymalnej obsady budynku inwentarskiego 40 DJP na terenach oznaczonych symbolem MM.

Dla terenów objętych kierunkiem rolnym ustala się maksymalną obsadę 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.

Na całym terenie gminy dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

W przypadku zmiany przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze, na etapie realizacji inwestycji może dojść do zniszczenia istniejącej sieci melioracji wodnych (w szczególności drenowania). Na terenach zmeliorowanych, w tym zdrenowanych, należy zabezpieczyć przebudowę sieci w taki sposób aby zapewnić odwodnienie terenów pozostających w dalszym ciągu w użytkowaniu rolniczym lub zabudowanych z uwzględnieniem naturalnego spływu wód powierzchniowych, bez zakłóceń stosunków wodnych.

Przy planowaniu zalesień należy zwrócić uwagę na:

- tereny zmeliorowane urządzeniami melioracji wodnych (w szczególności zdrenowane),
- ustalić minimalną odległość zalesień od górnej krawędzi skarp cieków wodnych i rowów melioracji szczegółowych w celu zapewnienia wykonywania konserwacji.

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Zgodnie ze Studium dla potrzeby ochrony przeciwpowodziowej – etap I rzeka Liwiec na terenie gminy Siedlce wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo

wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), zgodnie z wymogami ustawy Prawo wodne. Studium Gminy Siedlce wskazuje te obszary ustalając jednocześnie, że przy określaniu sposobu ich zagospodarowania, niezależnie od innych ustaleń studium, należy uwzględnić przepisy odrębne ustawy Prawo wodne.

Na terenie gminy nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

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.

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

Studium nie wyznacza obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Studium wskazuje, jako obszary wymagające rekultywacji tereny po eksploatacji surowców naturalnych w miejscowości Białki i Chodów. Ustala się kierunek rekultywacji terenów po eksploatacji złoża zgodnie z przepisami odrębnymi, 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.

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na terenie gminy nie występują obszary zdegradowane.

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.):

KIERUNKI

Obręb geodezyjny	Numer działki	Powierzchnia działki [ha]
Strzała	578/6	6,7578
Ujrzanów	1194/25	7,6187
Ujrzanów	1195	1,7591
Białki	923/1	0,9639
Białki	1066/1	13,1609
Biel	197/1	8,1749
Nowe Iganie	689	13,0798
Nowe Opole	690	7,367
Pruszyń	279	5,3177
Pruszyń-Pieńki	197	5,9615
Purzec	754/11	0,2615
Purzec	754/18	9,71
Pustki	86	2,5528
Stare Opole	159/7	0,0169
Stare Opole	160/1	0,0134
Stare Opole	161/1	0,0181
Stare Opole	162/1	0,0167
Stare Opole	163/5	0,0192
Stare Opole	164/1	0,0166
Stare Opole	167/4	0,01
Stare Opole	169/3	0,0125
Stare Opole	170/1	0,0192
Stare Opole	172/1	0,0199
Stare Opole	173/1	0,0206
Stare Opole	174/1	0,0342
Stare Opole	175/1	0,0245

Obręb geodezyjny	Numer działki	Powierzchnia działki [ha]
Stare Opole	176/1	0,0154
Stare Opole	177/1	0,0165
Stare Opole	178/1	0,0104
Stare Opole	179/1	0,006
Stare Opole	180/1	0,0143
Stare Opole	181/1	0,0191
Stare Opole	182/1	0,0165
Stare Opole	183/1	0,018
Stare Opole	184/1	0,0127
Stare Opole	185/1	0,0107
Stare Opole	186/4	0,0084
Stare Opole	187/1	0,0056
Stare Opole	189/1	0,0081
Stare Opole	190/1	0,015
Stare Opole	191/7	0,0111
Stare Opole	192/1	0,0045
Stare Opole	193/3	0,0042
Stare Opole	194/3	0,004
Stare Opole	195/1	0,0057
Stare Opole	196/1	0,0048
Stare Opole	197/7	0,0029
Stare Opole	213	8,8189
Stare Opole	660/1	0,0011
Stok Lacki	542/3	5,8066
Stok Lacki-Folwark	1242/1	6,5059
Stok Lacki-Folwark	1242/6	14,4536

Teren jednostki wojskowej nr 955, ustalony decyzją Nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z 2016 r. poz. 25 z późn. zm.):

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

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ POPRZEZ PRZETWARZANIE ENERGII ŚWIATŁA SŁONECZNEGO O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

Na rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię poprzez przetwarzanie energii światła słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, z następującymi ustaleniami:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wytwarzających energię poprzez przetwarzanie energii światła słonecznego, wraz z konieczną do ich obsługi oraz przesyłu wytworzonej energii infrastrukturą,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wytwarzających energię poprzez wytwarzanie i spalanie biogazu,
- 3) tereny konkretnych lokalizacji, w ramach obszaru, należy objąć opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które określą szczegółowo zasady zagospodarowania terenów.

Dla wyżej wymienionych obszarów, ze względu na specyfikę urządzeń wytwarzających energię poprzez przetwarzanie energii słonecznej, nie wyznacza się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Zasady lokalizowania innych obiektów budowlanych na tych terenach regulują przepisy prawa budowlanego.

Informacje o autorach opracowania

PLANAR Pracownia Projektowania Przestrzeni Jacek Rostek

ul. Kołobrzeska 13/311

10-444 Olsztyn

Główny Projektant – mgr inż. Jacek Rostek

Projektant – mgr inż. Adam Korgul

Projektant – mgr inż. Mariola Sarna

Projektant – mgr inż. Paulina Lubińska

Projektant – mgr inż. Marlena Król

Ekofizjograf – mgr inż. Sylwia Długosz

Obiekty zabytkowe – mgr Izabela Szklarz

Arecheologia – mgr Bożena Bryńczak

Digitalizacja (EWmapa) – mgr inż. Juliusz Mitelski

Digitalizacja (systemy GIS) – mgr inż. Jakub Bożomański, mgr inż. Adam Korgul

Informacje

Urząd Gminy Siedlce
ul. Mieczysława Asłanowicza 10
08-110 Siedlce