UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO

GMINY SIEDLEC



Opracowali:

mgr Justyna Fribel

mgr Marcin Piernikowski

mgr inż. Mateusz Rosikiewicz

S P I S T R E Ś C I

I. WSTĘP……. 4

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego……...……..……... 4
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego……..…… 4

II. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY……...….. 6

1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny…….. 6
2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału…….... 8
3. Obszary gruntów zmeliorowanych ……..…….. 9
4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy…… 10
5. Strefy ochronne ujęć wody…….. 10
6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych …….…….. 11
7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi ……..... 12
8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji..…… 13
9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej…….…….. 15
10. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej……... 15
11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne……. 16
12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne ……...…….. 17
13. Obszary ograniczonego użytkowania…….. 17
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji……..…….. 17
15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji…….. 18
16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją…… 19
17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne……. 19
18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej……. 20
19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego…. 20
20. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu…….. 20
21. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe……... 22
22. Opracowanie ekofizjograficzne…… 22

III. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ……. 23

IV. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W CAŁEJ GMINIE, W TYM LUK W ZABUDOWIE……... 25

V. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE I GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM…. 27

VI. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM……... 32

I. WSTĘP

Poniższe uzasadnienie Planu Ogólnego gminy Siedlec opracowano na podstawie art. 13h *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U z 2026 r., poz. 538 i 781). Uzasadnienie składa się z części tekstowej oraz części graficznej.

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Gmina posiada „Strategię Rozwoju Gminy Siedlec 2016 – 2030" (uchwała Rady Gminy Siedlec Nr XXIX/130/2016 z dnia 29 listopada 2016 r.). W obecnej sytuacji prawnej nie ma jednak konieczności uwzględniania w Planie Ogólnym polityki przestrzennej określonej w strategii rozwoju gminy lub w strategii rozwoju ponadlokalnego.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Politykę przestrzenną na terenie województwa wielkopolskiego określa Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (MOF), zatwierdzony uchwałą Sejmiku Województwa Wielopolskiego Nr V/70/19 z 25 marca 2019 r.

W PZPWW gmina Siedlec zaklasyfikowana została do Wiejskiego Obszaru Funkcjonalnego, dla którego wyznaczono szczegółowe cele polityki przestrzennej, uwzględnione w Planie Ogólnym w następujący sposób:

Lp.	Cele polityki przestrzennej województwa	Sposób uwzględnienia w POG
1	Poprawa jakości przestrzeni osadniczej wsi	Wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej o średniej intensywności głównie we wsiach: Siedlec, Kopanica, Tuchorza, Żodyń i Chobienice, zgodnie z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem. Wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej o mniejszej intensywności w miejscowościach oddalonych od ośrodka centralnego, zgodnie z obecnym zagospodarowaniem oraz obniżeniem parametrów zabudowy na terenach objętych formami ochrony przyrody. W strefie ograniczania intensywności procesów osadniczych wyznaczono przede wszystkim strefy planistyczne otwarte SO, z zachowaniem lasów, łąk, pastwisk i pól uprawnych (w szczególności gleb klasy II i III).

2	Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej	Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni gminy związanej z ochroną gruntów rolnych, w tym przede wszystkim zwartych kompleksów gleb klasy III, a także zachowanie łąk, pastwisk i zbiorników wodnych, ustalając strefy otwarte SO, w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. Umożliwiono zwiększenie lesistości, gdyż w każdej strefie otwartej SO istnieje możliwość zalesień. Ponadto w miejscach do tego predystynowanych wyznaczono strefy produkcji rolniczej (SR). Dodatkowo, samo wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy powoduje skupienie inwestycji głównie nierolniczych, blokując tym samym rozdzielenie zwartych terenów rolniczych.
3	Ochrona dziedzictwa kulturowego	Wyznaczono strefy planistyczne oraz pozostałe gminne standardy urbanistyczne, uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz parametry zabytkowych układów urbanistycznych oraz innych obiektów cennych kulturowo. Określono profile funkcjonalne stref, tak aby uwzględniały potrzeby kształtowania lokalnych centrów kulturalnych. Dla dawnych cmentarzy wyznaczono odrębne strefy otwarte SO z wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej.
4	Wzmacnianie potencjału społeczno-gospodarczego	Wyznaczono kilkadziesiąt stref gospodarczych (SP), przede wszystkim w południowej części gminy, wzdłuż drogi krajowej nr 32, ale także przy drogach wojewódzkich i powiatowych w innych częściach gminy. W większości obrębów, głównie w rejonie zabudowy zagrodowej, wyznaczono strefy produkcji rolniczej (SR). Najważniejsze funkcje usługowe w gminie powinny być zlokalizowane w Siedlcu jako centrum administracyjnym gminy oraz miejscowości o największej liczbie mieszkańców, dlatego w tym obrębie wyznaczono najwięcej stref usługowych (SU). Jednak rozwój usług umożliwiono w granicach wszystkich jednostek osadniczych, gdyż prawie w każdej z nich wyznaczono strefy usługowe (SU). W większości stref otwartych (SO), w których nie występują lasy i gleby II-III klasy, w profilu dodatkowym dopuszczono lokalizację elektrowni słonecznych. Ponadto w każdym z obrębów wyznaczono co najmniej strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), których profil podstawowy obejmuje tereny usługowe.
5	Poprawa dostępności komunikacyjnej	Każda ze stref planistycznych w POG umożliwia realizację nowych terenów komunikacji, w tym rozwój sieci dróg rowerowych oraz komunikacji autobusowej. W Planie Ogólnym zabezpieczono istniejące szlaki komunikacyjne, w tym drogę krajową wraz z jej obejściem w rejonie Żodynia, drogi wojewódzkie i powiatowe oraz linie kolejowe, poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych (SK).

6	Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej	Ustalenia Planu Ogólnego dają pełne możliwości realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej w każdej ze stref planistycznych. Plan Ogólny chroni również przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV i sieci gazowych wysokiego ciśnienia. Zabezpiecza także istniejące stacje gazowe i ujęcia wody oraz planowany GPZ, wyznaczając dla nich strefy infrastrukturalne (SI).

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, na obszarze gminy Siedlec nie wskazano żadnych inwestycji służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, wpisanych do rejestru oraz zadań samorządu województwa, zawartych w programach wojewódzkich.

II. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Duża część gminy Siedlec stanowi tereny cenne przyrodniczo, które objęto następującymi forami ochrony przyrody:

- rezerwat przyrody „Wyspa na Jeziorze Chobienickim” – zlokalizowany w środkowo-zachodniej części gminy, w obrębie Chobienice,
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska” – obejmujący zachodnią i północno-wschodnią część gminy,
- obszar Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk „Rynna Jezior Obrzańskich” – obejmujący zachodnią część gminy,
- obszar Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” – obejmujący zachodnią część gminy,
- użytki ekologiczne: „Bagno Małe Liny”, „Żurawie błota” i „Wyspy na Jeziorze Chobienickim” – zlokalizowane w środkowo-zachodniej części gminy, w obrębie Chobienice.

Obszarowe formy ochrony przyrody zajmują około 30,3% powierzchni gminy. Występowanie ww. form ochrony przyrody wiąże się z pewnymi szczególnymi wymogami w zakresie ładu przestrzennego, a w szczególności z ograniczeniem niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy.

Zarówno rezerwat przyrody „Wyspa na Jeziorze Chobienickim", jak również wszystkie użytki ekologiczne występujące na obszarze gminy Siedlec objęte zostały w całości strefą otwartą SO, w której określono 95% udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Kolejną formą ochrony przyrody zajmującą znaczącą część gminy jest Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska", który wyznaczony został na mocy Uchwały Nr VII/49/85 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Zielonej Górze z dnia 21 czerwca 1985 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa zielonogórskiego. Biorąc pod uwagę cele ochrony tego obszaru, 90,8% jego powierzchni objęto strefami otwartymi SO. Natomiast 9,2%, z uwagi na obecny sposób użytkowania lub zagospodarowania objęto głównie strefami: SJ (wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną), SZ (wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową), SG (górnictwa), SN (zieleni i rekreacji) oraz, ze względu na poszerzenia obszarów uzupełnień zabudowy, przede wszystkim strefami SJ (wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) lub SZ (wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową). Ponadto wyznaczono tu kilka nowych stref SU (usługowych) i stref SP (gospodarczych). W tym miejscu należy jednak zaznaczyć, że akty prawne powołujące przedmiotowy obszar wywołało skutek prawny w części dotyczącej wyznaczenia obszaru tej formy ochrony przyrody i nadania jej nazwy, lecz nie obowiązuje reżim prawny regulujący między innymi zakazy obowiązujące na nim.

Granice obu obszarów Natura 2000 na obszarze gminy Siedlec są tożsame. Mając na względzie walory przyrodnicze tych obszarów, prawie 97% ich powierzchni objęto strefą otwartą SO. Pozostałe 3% to głównie zabudowane tereny wsi Grójec Mały, Grójec Wielki oraz, w mniejszym stopniu wsi Kopanica, dla których, zgodnie z obecnym użytkowaniem i zagospodarowaniem wyznaczono przede wszystkim strefy SJ (wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) lub SZ (wielofunkcyjne z zabudową zagrodową). Najwięcej nowych stref SJ wyznaczono w rejonie wsi Grójec Mały, ze względu na przeznaczenie ich w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub letniskową.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że w strefach otwartych SO, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. Ponadto w granicach wszystkich form ochrony przyrody w profilu funkcjonalnym dodatkowym stref otwartych SO nie dopuszczono lokalizacji terenów elektrowni wiatrowych.

Lp.	Forma ochrony przyrody	Dominująca strefa planistyczna na obszarze danej formy ochrony i jej udział procentowy	Udział innych niż dominująca stref planistycznych w obszarze danej formy na terenie gminy	
			ha	%
1	Rezerwat przyrody „Wyspa na Jeziorze Chobienickim”	SO – strefa otwarta (100%)	---	---
2	OChK „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska”	SO – strefa otwarta (90,8%)	570	9,2
3	Obszar Natura 2000 „Rynna Jezior Obrzańskich”	SO – strefa otwarta (96,9%)	55	3,1
4	Obszar Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry”	SO – strefa otwarta (96,9%)	55	3,1
5	Użytek ekologiczny „Bagno Małe Liny”	SO – strefa otwarta (100%)	---	---
6	Użytek ekologiczny „Żurawie błota”	SO – strefa otwarta (100%)	---	---
7	Użytek ekologiczny „Wyspy na Jeziorze Chobienickim”	SO – strefa otwarta (100%)	---	---

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

Zgodnie z opublikowanymi w 2020 r. mapami zagrożenia powodziowego, w granicach gminy Siedlec występują obszary zagrożenia powodzią. Oznacza to, że tereny te zlokalizowane są w zasięgu obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (prawdopodobieństwo wystąpienia 1%) oraz obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (prawdopodobieństwo wystąpienia 10%). Nie występują tutaj natomiast wały przeciw-powodziowe ani pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią zajmuje w gminie Siedlec znacznych rozmiarów łączną powierzchnię 1551,4 ha, co stanowi 7,6% obszaru gminy. Występuje on wzdłuż Północnego Kanału Obry i na fragmencie wzdłuż rzeki Obry i Szarki oraz wokół jezior: Grójeckiego, Chobienickiego i Kopanickiego, w zachodniej i południowej części gminy w obrębach: Grójec Mały, Grójec Wielki, Chobienice, Wąchabno, Mała Wieś, Wielka Wieś, Kopanica, Jaromierz i Jażyniec.

Uwarunkowania, w tym ograniczenia i zakazy związane z obszarem szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnione zostały w Planie Ogólnym poprzez objęcie 99,87% tego obszaru strefami otwartymi SO, w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa

wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. Pozostałe 0,13% obszaru, tj. 1,98 ha wskazane zostało w POG przede wszystkim jako:

- strefy komunikacyjne (SK), zajmujące 1,2 ha w obrębach: Kopanica, Wielka Wieś, Mała Wieś i Wąchabno, ze względu na obecny sposób zagospodarowania (fragmenty istniejących pasów drogowych) użytkowania,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), zajmujące 0,55 ha w obrębach: Mała Wieś, Kopanica i Grójec Wielki, ze względu na istniejący stan zagospodarowania (istniejąca zabudowa),
- strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodzinną (SJ), zajmujące 0,18 ha w obrębach Grójec Mały, Grójec Wielki i Kopanica, ze względu na istniejący stan zagospodarowania (istniejąca zabudowa),
- strefa produkcji rolniczej (SR) w obrębie Kopanica o powierzchni 0,04 ha, ze względu na obecny sposób zagospodarowania (istniejący budynek) i użytkowania,
- strefy zieleni i rekreacji (SN), zajmujące 0,01 ha w obrębie Grójec Mały i Grójec Wielki, ze względu na istniejący stan zagospodarowania (istniejąca zabudowa) i użytkowania.

Docelowy sposób zagospodarowania i użytkowania działek zlokalizowanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią musi uwzględniać ograniczenia i zakazy wskazane w *ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne*.

3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Jak wynika z danych otrzymanych od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (pismo PG.ZZI.0145.183.2024 z 6 września 2024 r.), obszary gruntów zmeliorowanych zajmują w gminie Siedlec 5856,7 ha, co stanowi 28,6% całej gminy. Jednak należy zaznaczyć, że zgodnie z informacjami zawartymi w ww. piśmie dane te są nie do końca aktualne i niepełne i Wody Polskie zleciły ich aktualizację.

Uwarunkowania związane z występowaniem gruntów zmeliorowanych uwzględniono w Planie Ogólnym poprzez objęcie 5120,1 ha, czyli 87,4% tych obszarów strefami otwartymi (SO), w których jednymi z głównych profili funkcjonalnych podstawowych są tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny lasu, tereny zieleni naturalnej oraz tereny wód, w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować nowej zabudowy kubaturowej. Pozostałe 736,6 ha to przede wszystkim:

- adaptacja terenów z istniejącą zabudową,

- adaptacja kierunków przeznaczenia pod zabudowę, w szczególności terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej (PU) wskazanych w obowiązującym dotąd Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec (Uchwała Nr XXXVII/202/2021 z dnia 30 listopada 2021 r.), zwłaszcza w obrębach: Siedlec, Jaromierz, Żodyń, Kiełpiny i Jażyniec,
- w mniejszym stopniu adaptacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze gminy Siedlec nie zewidencjonowano terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi ani terenów, na których ruchy te występują.

5. Strefy ochronne ujęć wody

Zgodnie z danymi otrzymanymi od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (Pismo P.RZI.0144.22.2024.SK z 14 sierpnia 2024 r.) na obszarze gminy Siedlec nie zostały ustanowione strefy ochronne ujęć wody w zakresie terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej w rozumieniu art. 121 i 135 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne*.

Jednocześnie w tym samym piśmie Wody Polskie przesłały dane z systemu informacyjnego gospodarowania wodami regionu wodnego Warty, z których wynika, że w granicach administracyjnych gminy zlokalizowanych jest 20 stref ochronnych ujęć wody w zakresie terenu ochrony bezpośredniej.

W Planie Ogólnym uwzględniono ww. strefy ochrony bezpośredniej poprzez objęcie ich następującymi strefami planistycznymi:

Lp.	Nazwa terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody	Lokalizacja ujęcia	Sposób uwzględnienia w POG (strefa planistyczna)
1	Teren ujęcia w m. Chobienice	Chobienice	SR – strefa produkcji rolniczej
2	Teren ujęcia w m. Boruja	Boruja	SR – strefa produkcji rolniczej
3	Teren ujęcia komunalnego w m. Tuchorza	Tuchorza dz. nr 507/6	SI – strefa infrastrukturalna
4	Teren ujęcia zakładu KEKBEL-MAX w m. Belęcin	Belęcin dz. nr 632	SP – strefa gospodarcza

5	Teren ujęcia w m. Tuchorza	Tuchorza dz. nr 487	SO – strefa otwarta
6	Teren ujęcia w m. Belęcin	Belęcin	SO – strefa otwarta
7	Teren ujęcia w m. Wielka Wieś	Wielka Wieś	SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
8	Teren ujęcia w m. Żodyń	Żodyń	SP – strefa gospodarcza
9	Teren ujęcia komunalnego w m. Wielka Wieś	Wielka Wieś dz. nr 45/1	SI – strefa infrastrukturalna
10	Teren ujęcia komunalnego w m. Kopanica	Kopanica dz. nr 323/1	SU – strefa usługowa
11	Teren ujęcia w m. Kiełpiny	Kiełpiny	SR – strefa produkcji rolniczej
12	Teren ujęcia komunalnego w m. Godziszewo	Godziszewo dz. nr 180/1	SU – strefa usługowa
13	Teren ujęcia w m. Żodyń	Jażyniec	SP – strefa gospodarcza
14	Teren ujęcia GR JAZDON w m. Chobienice	Chobienice dz. nr 824	SU – strefa usługowa
15	Teren ujęcia w m. Zakrzewo	Zakrzewo	SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
16	Teren ujęcia komunalnego w m. Siedlec	Siedlec dz. nr 491	SN – strefa zieleni i rekreacji
17	Teren ujęcia w m. Stara Tuchorza	Stara Tuchorza	SR – strefa produkcji rolniczej
18	Teren ujęcia wody DPS w m. Wielka Wieś	Wielka Wieś dz. nr 213/4	SU – strefa usługowa
19	Teren ujęcia w m. Stara Tuchorza	Stara Tuchorza	SR – strefa produkcji rolniczej
20	Teren ujęcia wód podziemnych składającego się z jednej studni głębinowej	Belęcin dz. nr 591/2	SO – strefa otwarta

6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy Siedlec nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych powierzchniowych.

Południowy fragment gminy znajduje się natomiast w zasięgu udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Pradolina Warszawa-Berlin GZWP nr 150, który zajmuje w gminie powierzchnię około 1036 ha. Dla ww. GZWP, w granicach gminy Siedlec, nie ustalono jednak żadnych obszarów ochronnych.

7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z informacją zawartą w bazie danych MIDAS (podsystem Rejestr Obszarów Górniczych), w granicach administracyjnych gminy Siedlec występuje siedem terenów i obszarów górniczych o statusie aktualne. Sposób ich uwzględnienia w Planie Ogólnym przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Nazwa terenu i obszaru górniczego	Kopalina	Decyzja (kto wydał/nr/data ważności)	Sposób uwzględnienia w POG
1	Zbąszyń	gaz ziemny	Minister Środowiska Nr 4/2018 Data: 2.11.2048)	W 84,5% SO – strefa otwarta W 15,5% – strefy wynikające z obecnego użytkowania i zagospodarowania oraz z ustaleń planów miejscowych
2	Babimost	gaz ziemny	Minister Środowiska Nr 8/2019 Data: 17.12.2049	W 83% SO – strefa otwarta W 17% – strefy wynikające z obecnego zagospodarowania i użytkowania oraz z ustaleń planów miejscowych
3	Tuchorza - 1 Pole S	piaski kwarcowe	Wojewoda Wlkp. Nr OS-IV-1-74121-31/00/02 Data: 31.12.2040	SG – strefa górnictwa
4	Tuchorza - 1 Pole N	piaski kwarcowe	Wojewoda Wlkp Nr OS-IV-1-74121-31/00/02 Data: 31.12.2040	SG – strefa górnictwa
5	Grójec Wielki MT I	piaski i żwiry	Marszałek Woj. Wlkp. Nr DSR-I.7422. 71.2017 Data: 31.12.2037	SG – strefa górnictwa
6	Grójec Wielki AN	piaski i żwiry	Marszałek Woj. Wlkp. Nr DSK-V.7422. 47.2023 Data: 3.12.2037	SG – strefa górnictwa
7	Boruja	piaski i żwiry	Starosta Wolsztyński Nr NOS.6522.6.2022 Data: 31.12.2037	SG – strefa górnictwa

Podsumowując, dla wszystkich terenów i obszarów górniczych, poza tymi związanymi z gazem ziemnym, wyznaczono strefę zgodną z obecnym użytkowaniem tj. strefę górnictwa (SG). Ze względu na obecny sposób zagospodarowania oraz znaczne powierzchnie zajmowane przez tereny i obszary górnicze gazu ziemnego, a także sposób wydobycia gazu ziemnego,

nie było potrzeby ani możliwości do ograniczania strefy planistycznej, ani jej profili funkcjonalnych.

Ponadto wyznaczono dodatkowe strefy górnictwa (SG) dla terenów, na których zlokalizowane są odwierty związane z zagospodarowaniem złóż gazu ziemnego: Babimost-4-6, Kargowa-6, Zbąszyń i Ośrodek Grupowy Babimost oraz odwierty zlikwidowane: Babimost-3, Kargowa-4-5 i Zbaszyń-5. Od ww. odwiertów, zgodnie z *rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi,* wyznaczone zostały strefy ochronne z ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów, co uwzględniono podczas wyznaczania stref planistycznych i ich profili funkcjonalnych w niniejszym Planie ogólnym.

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

Zgodnie z informacją zawartą w bazie danych MIDAS na terenie gminy Siedlec występuje 10 udokumentowanych złóż kopalin, które uwzględniono w Planie Ogólnym w następujący sposób:

Lp.	Nazwa złoża, rodzaj kopaliny, jego powierzchnia i lokalizacja w granicach gminy	Sposób uwzględnienia w POG
1.	KARGOWA (kod GZ 4598) – gazy ziemne o pow. 288 ha, obręby Kopanica i Wielka Wieś	Na 98,3% obszaru złoża wyznaczono strefę otwartą (SO). Na 1,7% obszaru złoża wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN), strefę górnictwa (SG), strefy wielofunkcyjne wynikające przede wszystkim z istniejącego zagospodarowania i użytkowania (SJ i SZ) oraz istniejące drogi i kolej w strefie komunikacyjnej (SK).
2.	BABIMOST (kod GZ 4599) – gazy ziemne o pow. 1415,6 ha, obręby: Grójec Mały, Grójec Wielki i Chobienice	Na 82 % obszaru złoża wyznaczono strefę otwartą (SO). Na 18% obszaru złoża wyznaczono strefy związane z zabudową wynikające przede wszystkim z istniejącego zagospodarowania (oraz jej uzupełnień w ramach OUZ) i użytkowania oraz z ustaleń mpzp, a także istniejące drogi w strefach komunikacyjnych (SK) i złoża kopalin w strefach górnictwa (SG).
3.	ZBĄSZYŃ (kod GZ 4735) – gazy ziemne o pow. 905,6 ha, obręby: Zakrzewo, Godziszewo, Belęcin i fragment Mariankowo	Na 82,2% obszaru złoża wyznaczono strefę otwartą (SO). Na 17,8% obszaru złoża wyznaczono strefy związane z zabudową wynikające głównie z

		istniejącego zagospodarowania i użytkowania (oraz jej uzupełnień w ramach OUZ), a także istniejące drogi w strefach komunikacyjnych (SK) i strefy infrastrukturalne (SI).
4.	GRÓJEC (kod KN 7748) – piaski i żwiry o pow. 2,54 ha, obręb Grójec Wielki	Na terenie wskazano strefę otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża, a jednocześnie umożliwia różne kierunki rekultywacji poeksploatacyjnej.
5.	GRÓJEC WIELKI MT I (kod KN 18476) – piaski i żwiry o pow. 3,62 ha, obręb Grójec Wielki	Całe złoże objęto strefą górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację kruszywa, z uwagi na wyznaczenie obszaru i terenu górniczego dla całego złoża.
6.	GRÓJEC WIELKI AN (kod KN 20961) – piaski i żwiry o pow. 2,8 ha, obręb Grójec Wielki	Całe złoże objęto strefą górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację kruszywa, z uwagi na wyznaczenie obszaru i terenu górniczego dla całego złoża.
7.	GRÓJEC WIELKI (kod KN 4194) – piaski i żwiry o pow. 10,6 ha, obręb Grójec Wielki	Całe złoże objęto strefą górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację kruszywa, z uwagi na wyznaczenie obszaru i terenu górniczego dla całego złoża.
8.	BORUJA (kod KN 19399) – piaski i żwiry o pow. 2 ha, obręb Boruja	Całe złoże objęto strefą górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację kruszywa, z uwagi na wyznaczenie obszaru i terenu górniczego dla całego złoża.
9.	TUCHORZA (kod PB 2687) – piaski kwarcowe d/p betonów komórkowych o pow. 16 ha, obręb Stara Tuchorza	Całe złoże objęto strefą górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację kruszywa, z uwagi na wyznaczenie obszaru i terenu górniczego dla całego złoża.
10.	Fragment złoża KRUTLA (kod KN 4195) – piaski i żwiry o pow. 0,08 ha, obręb Kiełkowo	Na terenie wskazano strefę otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża.
11.	WILCZE – czerw. Spąg. (kod GZ 5986) – gazy ziemne o pow. 1297,44 ha (na terenie gminy 4,71 ha), obręb Jażyniec	Na terenie wskazano strefę otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża.
12.	WILCZE – dolomit główny (kod GZ 5985) – gazy ziemne o pow. 1029 ha (na terenie gminy 1,05 ha), obręb Jażyniec	Na terenie wskazano strefę otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża.

Wszystkie udokumentowane złoża kopalin, poza złożami gazów ziemnych objęte zostało w Planie Ogólnym strefą górnictwa (SG), która wskazuje na ich wydobycie lub strefą otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. Należy zatem uznać, że złoża kruszyw naturalnych zostały objęte właściwą ochroną, w myśl art. 95 *ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze*.

Inaczej wygląda natomiast kwestia złóż gazów ziemnych, które ze względu na sposób ich wydobycia nie wymagają ustanawiania na całym obszarze ich występowania ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu, dlatego w Planie Ogólnym nie ograniczano kategorii stref planistycznych ani profili funkcjonalnych w zasięgu złóż gazów ziemnych.

9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Gmina Siedlec nie posiada statusu uzdrowiska ani obszaru ochrony uzdrowiskowej.

10. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Siedlec zlokalizowane są liczne cenne kulturowo obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków, w tym zabytki archeologiczne. Sporządzając Plan Ogólny Gminy, uwzględniono ich występowanie i potrzebę ochrony w następujący sposób:

Lp.	Elementy dziedzictwa kulturowego	Sposób uwzględnienia w POG
1	Zespoły pałacowo-parkowe lub zespoły folwarczne (w tym 3 zespoły we wsiach Belęcin, Chobienice, Kiełpiny wpisane do rejestru zabytków) Zespoły sakralne (w tym 2 zespoły we wsiach Kopanica, Tuchorza wpisane do rejestru zabytków) Zespoły dworców kolejowych (2 zespoły we wsiach Żodyń i Kopanica)	Wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz parametry istniejących budynków.
2	Parki (6 obiektów we wsiach: Chobienice, Zakrzewo, Belęcin, Tuchorza, Kiełpiny i Wielka Wieś)	Dla parków lub ich części w większości wyznaczono strefy zieleni i rekreacji (SN) lub strefy usługowe (SU). Często strefy te uzupełnione są o inne zgodne z istniejącym sposobem zagospodarowania i użytkowania, jak np. w Zakrzewie o strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW). We wszystkich innych niż SN strefach wskazanych dla parków, w profilu dodatkowym dopuszczono tereny zieleni urządzonej.
3	Cmentarze (13 obiektów)	Dla większości cmentarzy wyznaczono strefy otwarte (SO), w których, z kilkoma wyjątkami

		wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować nowej zabudowy kubaturowej, a dla cmentarzy czynnych – strefy cmentarzy (SC). Jedynie dla cmentarza w Zakrzewie ustalono strefę usługową (SU), ze względu na istniejący w tym miejscu nowy kościół i brak miejsc pochówków.
4	Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków (4 stanowiska w obrębach: Jaromierz, Karna i Chobienice)	Stanowiska zlokalizowane w obrębie Karna i Jaromierz objęte zostały strefami otwartymi (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować nowej zabudowy kubaturowej. Ponadto w profilu dodatkowym stref SO nie dopuszczono na nich lokalizacji instalacji OZE. Z kolei stanowiska zlokalizowane w obrębie Chobienice objęto strefą zieleni i rekreacji (SN) oraz strefą komunikacyjną (SK), zgodnie z obecnym zagospodarowaniem i użytkowaniem tych terenów.
5	Stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków (448 stanowisk)	Wyznaczono strefy planistyczne i profile funkcjonalne, uwzględniając istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów. W zdecydowanej większości objęte zostały strefami otwartymi (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej.

Należy tu podkreślić, że zasady postępowania z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków regulują przepisy odrębne, a o zasadach ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków decydować będą przede wszystkim miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub decyzje administracyjne. Ustalenia Planu Ogólnego nie mają bezpośredniego wpływu na ochronę ww. obiektów cennych kulturowo.

Wszystkie występujące na obszarze gminy formy ochrony zabytków oraz obiekty ujęte w ewidencji zabytków, których wykaz został przekazany przez Narodowy Instytut Dziedzictwa (pismo ZZDC.441.36.2024.BN z dnia 29 czerwca 2024 r.) oraz te, które ujęte zostały w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Siedlec (Zarządzenie Nr 76/2025 Wójta Gminy Siedlec z dnia 13 sierpnia 2025 r.), uwzględniono w Planie Ogólnym poprzez wskazanie ich na zbiorczym załączniku graficznym do uzasadnienia, w tym na tle wyznaczonych stref planistycznych.

11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W gminie Siedlec nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach administracyjnych gminy Siedlec nie występują żadne tereny zamknięte resortu obrony narodowej.

W granicach gminy istnieją natomiast inne tereny zamknięte, w rozumieniu przepisów *Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne*. Są to tereny zamknięte ustalone przez Ministra Transportu, zgodnie z Decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe. Tereny zamknięte kolejowe występują wyłącznie w północno-wschodniej części gminy w obrębach: Belęcin, Tuchorza, Tuchorza Stara i Kiełpiny i są związane z przebiegiem linii kolejowej nr 359 relacji Leszno-Zbąszyń. Biorąc pod uwagę, jaką pełnią one obecnie funkcję, w Planie Ogólnym uwzględniono je poprzez wyznaczenie dla nich stref komunikacyjnych (SK), a w przypadku dwóch działek o numerach 226/5 i 228/5 w obrębie Kiełpiny, ze względu na obecny sposób zagospodarowania i użytkowania wyznaczono strefę otwartą (SO).

Dla wyżej wymienionych terenów zamkniętych nie utworzono stref ochronnych.

13. Obszary ograniczonego użytkowania

W granicach administracyjnych gminy Siedlec nie utworzono żadnego obszaru ograniczonego użytkowania.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszarami, które będą wymagać rekultywacji na terenie gminy Siedlec są przede wszystkim tereny, gdzie prowadzona jest i będzie powierzchniowa eksploatacja złóż kruszywa naturalnego. Przeważający kierunek rekultywacji terenów powyrobiskowych kruszywa naturalnego to kierunek wodny lub rolno-leśny. Ponadto w przyszłości część terenów zrekultywowanych może być przeznaczona pod tereny rekreacyjne. Biorąc to pod uwagę, wszystkie obszary górnicze kruszywa naturalnego w gminie objęto strefami górnictwa (SG), których profil funkcjonalny dodatkowy dopuszcza realizację: zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasów oraz wód.

W granicach gminy nie wyznaczono natomiast terenów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na podstawie uchwały Nr XIII/65/2025 Rady Gminy Siedlec z dnia 21 stycznia 2025 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie gminy Siedlec, na terenie gminy wyznaczono obszar zdegradowany oraz obszary rewitalizacji, które stanowią część obszaru zdegradowanego. Obszar rewitalizacji dzieli się na trzy podobszary obejmujące obręby: Belęcin, Stara Tuchorza i Kiełpiny oraz Żodyń.

Szczegółowe ustalenia zasad prowadzenia rewitalizacji na ww. obszarach rewitalizacji określone zostały w Gminnym Programie Rewitalizacji dla Gminy Siedlec na lata 2025-2035, przyjętym uchwałą Nr XXIII/126/2025 Rady Gminy Siedlec z dnia 28 października 2025 r.

Plan Ogólny uwzględnia uwarunkowania wynikające z wyznaczenia obszarów rewitalizacji, a także umożliwia realizację długofalowych działań, zmierzających do poprawy jakości życia mieszkańców w postaci planowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych z zakresu przestrzennego. W celu realizacji:

- projektu zintegrowanego nr 1 „Nowa Przestrzeń w Żodyniu – sport, kultura, integracja” w Planie Ogólnym wyznaczono strefę usługową (SU);
- projektu zintegrowanego nr 2 „Stara Tuchorza łączy – przestrzeń, ludzie, bezpieczeństwo” w Planie Ogólnym wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefę usługową (SU), w ramach których możliwy jest rozwój m.in terenów usługowych, sportowo-rekreacyjnych oraz zieleni urządzonej;
- projektu zintegrowanego nr 3 „Nowe Kiełpiny – połączenie przeszłości, teraźniejszości i przyszłości” w Planie Ogólnym wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefę usługową (SU), w ramach których dopuszczony jest rozwój m.in terenów zieleni urządzonej;
- projektu zintegrowanego nr 4 „Tworzymy przestrzeń – aktywny Belęcin” w Planie Ogólnym wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę usługową (SU) oraz strefę zieleni i rekreacji (SN);
- przedsięwzięcia uzupełniającego nr 1 „Kompleksowy remont mieszkań komunalnych w Żodyniu” w Planie Ogólnym wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- przedsięwzięcia uzupełniającego nr 2 „Modernizacja boiska sportowego w Kiełpinach” w Planie Ogólnym wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN).

16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

W granicach administracyjnych gminy Siedlec nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją.

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

W granicach gminy Siedlec nie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I i klasy II (poza 2,9 ha – II klasy bonitacyjnej w obrębie Chobienice). Użytki rolne klasy III występują natomiast w obrębach: Godziszewo, Karna, Zakrzewo, Grójec Mały, Chobienice, Wojciechowo, Nieborza, Tuchorza, Kiełpiny, Wielka Wieś i Mała Wieś. Łącznie użytki rolne klasy bonitacyjnej: II, III, IIIa i IIIb zajmują powierzchnię około 634 ha, co stanowi zaledwie 3,1% powierzchni całej gminy. Największe zwarte kompleksy tych gleb występują w północno-środkowej części gminy, przede wszystkim w obrębach: Zakrzewo, Godziszewo, Karna oraz w południowo-zachodnim fragmencie, głównie w obrębie Wielka Wieś.

W Planie Ogólnym uwzględniono uwarunkowania wynikające z występowania gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas II i III, poprzez objęcie:

- 552,9 ha strefami otwartymi (SO), w których jednym z profili funkcjonalnych podstawowych są tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
- 13,9 ha strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową (SZ), w których profilu funkcjonalnym podstawowym występują tereny: zabudowy zagrodowej, produkcji w gospodarstwach rolnych oraz akwakultury i obsługi rybactwa,
- 61,4 ha strefami produkcji rolniczej (SR), w których profilu funkcjonalnym podstawowym występują tereny: produkcji w gospodarstwach rolnych, wielkotowarowej produkcji rolnej oraz akwakultury i obsługi rybactwa.

Łącznie strefami planistycznymi związanymi z rolnictwem (SO, SZ, SR) objęto zatem 628,2 ha użytków rolnych klas II i III, czyli 99,2% tych użytków w gminie. Pozostałe około 6 ha stanowią przede wszystkim strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wydzielone na podstawie obszarów uzupełnień zabudowy i ich poszerzeń oraz strefy infrastrukturalne (SI).

Powierzchnia ogólna gruntów leśnych w gminie Siedlec wynosi 5366,2 ha, co stanowi ponad 26% powierzchni gminy.

Uwarunkowania związane z występowaniem na terenie gminy gruntów leśnych uwzględniono w Planie Ogólnym poprzez objęcie 3338 ha lasów tj. 99,5% powierzchni wszystkich lasów w gminie strefami otwartymi (SO), w których jednym z głównych profili funkcjonalnych podstawowych są tereny lasu i w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi

z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować nowej zabudowy kubaturowej. Znaczną część z pozostałych 28,2 ha gruntów leśnych obejmuje obszar i teren górniczy Tuchorza - 1 Pole S i Tuchorza - 1 Pole N, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, objęty w Planie Ogólnym strefą górnictwa (SG) – 18,2 ha.

18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zgodnie z rejestrem zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej prowadzonym przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu w uzgodnieniu z Komendą Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej, w granicach administracyjnych gminy Siedlec, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie mogącym mieć wpływ na gminę, nie występują ww. zakłady.

19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Ze względu na położenie gminy Siedlec, nie zaistniała przesłanka do uwzględnienia w Planie Ogólnym obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

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

Sporządzając Plan Ogólny Gminy Siedlec w następujący sposób uwzględniono uwarunkowania wynikające z rozmieszenia obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej:

Lp.	Rodzaj obiektów infrastruktury	Sposób uwzględnienia w POG
1	Droga krajowa nr 32 (klasa techniczna GP), drogi wojewódzkie nr 303 i 313 (klasy technicznej G) oraz drogi powiatowe	Biorąc pod uwagę obecny przebieg dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych wyznaczono dla nich strefy komunikacyjne (SK). Uwzględniono również obwodnicę Żodynia w ciągu DK nr 32, ponieważ inwestycja jest w całości zrealizowana. W zakresie planowanej obwodnicy Kopanicy nie wyznaczono nowych stref pod zabudowę kubaturową ani terenów pod lokalizację odnawialnych źródeł energii. Nie uwzględniono natomiast rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 303 w m. Grójec Wielki, gdyż planowana rozbudowa nie została dotąd potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających.

2	Regionalna linia kolejowa nr 359 relacji Leszno-Zbąszyń i ponadlokalna linia kolejowa nr 357 relacji Powodowo-Luboń koło Poznania	Biorąc pod uwagę obecny przebieg linii kolejowych wyznaczono dla nich strefy komunikacyjne (SK).
3	Napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV	Pod linią elektroenergetyczną wyznaczono strefy otwarte (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej oraz jedną strefę komunikacyjną (SK) pod istniejącą drogą.
4	Planowany Główny Punkt Zasilania (GPZ)	W Siedlcu przy ul. Zbąszyńskiej zarezerwowano teren pod planowany GPZ wyznaczając strefę infrastrukturalną (SI).
5	Sieci gazowe wysokiego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi oraz stacje gazowe	Na przebiegu sieci gazowych wysokiego ciśnienia i ich stref kontrolowanych wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. Natomiast w obrębach Grójec Wielki, Grójec Mały, Siedlec i Jaromierz, ze względu na istniejące zagospodarowanie lub ustalenia obowiązującego mpzp wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) lub strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Z kolei w obrębach: Karna, Kiełpiny, Siedlec i Jaromierz, głównie ze względu na przeniesienie kierunków przeznaczenia ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wyznaczono: strefy gospodarcze (SP), strefy usługowe (U) i strefy produkcji rolniczej (SR). Istniejące stacje gazowe objęto strefami infrastrukturalnymi (SI).
6	Istniejące i planowane: • sieci wodociągowe, • sieci kanalizacji sanitarnej, • sieci gazowe, • linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, • sieci telekomunikacyjne	Każda z wyznaczonych stref planistycznych obejmuje w profilu funkcjonalnym podstawowym tereny infrastruktury technicznej.
7	Ważniejsze istniejące elementy infrastruktury społecznej: • szkoły podstawowe, • przedszkola, • ośrodki zdrowia, • ośrodki pomocy społecznej	Wszystkie ośrodki zdrowia, ośrodki pomocy społecznej i szkoły podstawowe oraz większość przedszkoli objęte zostały strefą usługową (SU). Jedynie 3 przedszkola wyznaczone zostały w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), których profil podstawowy obejmuje tereny usługowe.

8	Planowane: przedszkola, żłobki, ośrodki zdrowia, domy pomocy społecznej	W każdym z obrębów wyznaczono co najmniej strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), których profil podstawowy obejmuje również tereny usługowe.

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

W dniu 27 marca 2023 r. Sejmik Województwa Wielkopolskiego podjął Uchwałę Nr LI/1000/23 w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego. Audyt krajobrazowy jest nowym narzędziem ochrony i kształtowania krajobrazu. Wnioski i rekomendacje sformułowane w tym dokumencie muszą mieć odzwierciedlenie w dokumentach planistycznych poziomu regionalnego i lokalnego, w tym w Planie Ogólnym Gminy. Mają one wzmocnić ochronę krajobrazu w obszarach objętych formami ochrony przyrody i zabytków, a także stanowić podstawę do prowadzenia polityki krajobrazowej w województwie.

Spośród wyodrębnionych na obszarze gminy Siedlec jednostek krajobrazowych żadna nie została zaliczona do krajobrazów priorytetowych. Audyt wskazuje natomiast na występowanie w granicach gminy dwóch obszarów krajobrazów zlokalizowanych w obrębie form ochrony przyrody:

- w obszarze krajobrazów w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska,
- w obszarze krajobrazu w obrębie Rezerwatu przyrody Wyspa na Jeziorze Chobienickim.

Sposób uwzględnienia rekomendacji i wniosków wynikających dla tych obszarów z Audytu opisane zostały w rozdziale II.1 dotyczącym formy ochrony przyrody.

22. Opracowanie ekofizjograficzne

Na potrzeby opracowania Planu Ogólnego, w lipcu 2024 r. sporządzone zostało opracowanie ekofizjograficzne, którego wytycznymi w dużej mierze kierowano się wyznaczając strefy planistyczne i pozostałe gminne standardy urbanistyczne w poszczególnych strefach.

III. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Siedlec na najbliższe 20 lat obliczono na podstawie wzoru określonego w §3 ust. 2 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Infrastruktury Technicznej w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758 z późn. zm.):

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

gdzie:
ZAP – to zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
M_{20} – to prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
PUM_0 – to łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,
P_{20} – to prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Z kolei wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zgodnie z §3 ust. 3 ww. rozporządzenia oblicza się zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

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

lub

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

gdzie:
P_0 – to powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi,
P_{-10} – to powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
P_{-20} – to powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Do obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Siedlec przyjęto dane GUS pochodzące z opracowania „Prognoza ludności na lata 2023–2060”[1] oraz dane udostępnione przez statystykę publiczną, aktualne na dzień 3 grudnia 2025 r.[2]

Dane wejściowe GUS		
	Rok	Dane
Liczba mieszkańców	2024	12 431
Prognozowana liczba mieszkańców	2044	11 513
Prognozowana liczba mieszkańców +5% (M_{20})	---	12 089
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w m^2 (PUM_0)	2024	387 655
Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w m^2 (P_0)	2024	31,2
Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w m^2 według stanu sprzed 10 lat (P_{-10})	2014	26,7
Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w m^2 według stanu sprzed 20 lat (P_{-20})	2004	24,8

Obliczenie zapotrzebowania	
$P_{20} = 3P_0 – 2P_{-10}$	40,2 m^2
$P_{20} = 2P_0 – P_{-20}$	37,6 m^2
P_0	31,2 m^2
ZAP	**2446 osób**

W §3 ust. 3 ww. rozporządzenia dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to z zastosowanych wzorów, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że w obowiązującej „Strategii Rozwoju Gminy Siedlec 2016 – 2030” (uchwała Rady Gminy Siedlec Nr XXIX/130/2016 z dnia 29 listopada 2016 r.) nie wskazano żadnych szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, dlatego do dalszych analiz przyjęto wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie otrzymaną na podstawie wzoru $P_{20} = 3P_0 – 2P_{-10}$, czyli **2446 osób**.

[1] Prognoza ludności na lata 2023–2060, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2023;
[2] https://bdl.stat.gov.pl/ - dostęp w dniu 8.12.2025

IV. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W CAŁEJ GMINIE, W TYM LUK W ZABUDOWIE

Zgodnie z art. 13 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wyznaczając w Planie Ogólnym strefy planistyczne SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) oraz SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Biorąc powyższe pod uwagę, po wyznaczeniu w granicach ww. obszarów stref planistycznych SW, SJ i SZ przeanalizowano wszystkie luki w zabudowie, czyli miejsca niezabudowane, na których możliwe jest wydzielenie nowych działek, gdzie mogą zostać zrealizowane nowe budynki mieszkalne.

W celu dokładnego obliczenia chłonności ww. terenów, podczas sporządzania Planu Ogólnego gminy Siedlec przyjęto następujące założenia:

DLA LUK W ZABUDOWIE W STREFACH SW
W granicach administracyjnych gminy Siedlec nie wyznaczono żadnych luk w zabudowie związanych z możliwością lokalizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

DLA LUK W ZABUDOWIE W STREFACH SJ
Założenia: • na 1 działce budowlanej o funkcji mieszkaniowej zlokalizowany będzie jeden budynek mieszkalny jednolokalowy, • średnia wielkość działki budowlanej odpowiadająca ustaleniom mpzp tam, gdzie wynika to z mpzp lub tam, gdzie wynika to z OUZ zbliżona do wielkości działek budowlanych w danej części gminy, • 10% działek budowlanych będzie miało funkcję inną niż mieszkaniowa, wynikającą z profilu funkcjonalnego, • przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie – przyjęto za danymi z GUS na koniec 2025 r. wartość 3,4 osoby
Wzór: Liczba niezabudowanych działek w strefach SJ x 0,9 x przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie = przyszła ilość mieszkańców w lukach w strefach SJ

Obliczenia: **1425** x 0,9 x 3,4 = **4360 osób**
DLA LUK W ZABUDOWIE W STREFACH SZ
Założenia: • na 1 działce rolnej zlokalizowany będzie jeden budynek mieszkalny jednolokalowy; • minimalna wielkość działki wynika z obowiązującego mpzp, tam, gdzie wynika to z mpzp lub tam, gdzie wynika to z OUZ zbliżona do wielkości działek budowlanych w danej części gminy; • 10% działek będzie miało funkcję inną niż zabudowa zagrodowa, wynikającą z profilu funkcjonalnego; • przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie – przyjęto za danymi z GUS na koniec 2025 r. wartość 3,4 osoby
Wzór: Liczba niezabudowanych działek w strefach SZ x 0,9 x przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie = przyszła ilość mieszkańców w lukach w strefach SZ
Obliczenia: **55** x 0,9 x 3,4 = **168 osób**

Jak wynika z powyższych obliczeń, całkowita chłonność terenów niezabudowanych w strefach SJ oraz SZ wyznaczonych w gminie w poszerzonych obszarach uzupełnień zabudowy (OUZ) oraz na obszarach obowiązujących planów miejscowych, według przyjętych założeń wynosi **4528 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w strefach planistycznych SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) oraz SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Biorąc pod uwagę obliczone w punkcie III zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Siedlec na najbliższe 20 lat, które oszacowano na **2446** osób, należy jednoznacznie stwierdzić, że wyliczona chłonność znacznie przekracza zapotrzebowanie. **Oznacza to, że niedopuszczalne jest wyznaczenie w Planie Ogólnym gminy Siedlec nowych stref planistycznych SW, SJ i SZ na obszarach poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.**

V. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE I GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Infrastruktury Technicznej w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758 z późn. zm.) dopuszcza wyznaczenie
13 stref planistycznych o zróżnicowanych profilach funkcjonalnych.

Wyznaczając strefy planistyczne w granicach gminy Siedlec, żadnych terenów nie objęto jedynie strefą handlu wielkopowierzchniowego (SH), ze względu na brak występowania i planowania w najbliższej przyszłości tego typu inwestycji w gminie. Wykorzystano natomiast pozostałe 12 kategorii stref wymienionych w ww. rozporządzeniu. Rozmieszczenie poszczególnych stref planistycznych wskazano na załączniku gml. (APP_ SIEDLEC_UCHWALENIE_21072026.gml) oraz dodatkowo na uzasadnieniu graficznym planu ogólnego, gdzie uwarunkowania zostały przedstawione na tle stref planistycznych.

Należy podkreślić, że najistotniejsze determinanty przy wyznaczaniu stref planistycznych stanowiły:

- aktualny sposób zagospodarowania i użytkowania terenów,
- w zachodniej i południowej części gminy – obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
- w zachodniej i północno-wschodniej części gminy – położenie w granicach obszarowych form ochrony przyrody,
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- obszary uzupełnień zabudowy (OUZ).

W poniższej tabeli opisano główne przyczyny wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych na obszarze gminy Siedlec:

Lp.	Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Główne przyczyny wyznaczenia danej strefy planistycznej
1.	**SW**	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	Wyznaczono wyłącznie w obrębie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obrębach: Grójec Mały, Chobienice, Zakrzewo, Godziszewo, Belęcin, Stara Tuchorza, Żodyń, Kiełpiny, Wojciechowo, Jażyniec i Nieborza.

2.	**SJ**	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	• istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występująca w zasięgu OUZ, • rozszerzenie OUZ w obszarach predystynowanych ze względów przestrzennych, komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych, nie powodujących znaczących zmian w środowisku przyrodniczym, • istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występująca poza OUZ; • wydane decyzje o warunkach zabudowy na funkcję mieszkaniową jednorodzinną, • przeznaczenie w mpzp na funkcję mieszkaniową jednorodzinną (MN), letniskową (ML), niewielkie powierzchniowo tereny usługowe (U) lub mieszaną (MN, MN/U). Wyznaczono w każdym z obrębów, przy czym największe skupiska w obrębach: Siedlec, Tuchorza, Kopanica, Grójec Mały, Chobienice i Żodyń.
3.	**SZ**	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	• istniejąca zabudowa zagrodowa występująca w zasięgu OUZ, • istniejąca zabudowa zagrodowa występująca poza OUZ, Wyznaczono w każdym z obrębów, przy czym najwięcej w obrębach: Chobienice, Karna, Tuchorza, Jaromierz, Jażyniec i Kiełpiny.
4.	**SU**	strefa usługowa	• istniejąca zabudowa usługowa występująca poza OUZ, • istniejąca zabudowa usługowa występująca w zasięgu OUZ, • częściowo obszary, dla których w Studium wskazano kierunek przeznaczenia – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej (PU); • rezerwy terenów m.in. pod tereny sportu, tereny usług podstawowych oraz dokończenie założenia urbanistycznego, głównie w obrębie Tuchorza (ze względu na mocno zauważalny rozwój zabudowy mieszkaniowej i wzrost liczby mieszkańców w ostatnim czasie). Największe skupiska wyznaczono w obrębach: Siedlec, Tuchorza, Chobienice i Wielka Wieś.
5.	**SP**	strefa gospodarcza	• obszary, dla których w Studium wskazano kierunek przeznaczenia – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub

			zabudowy usługowej (PU), z dobrym dostępem do dróg publicznych, • obszary zabudowy produkcyjnej ustalone w obowiązujących planach miejscowych, • istniejąca zabudowa produkcyjna lub magazynowa występująca poza OUZ i w niewielkim stopniu w zasięgu OUZ; Wyznaczono przede wszystkim w obrębach: Żodyń, Siedlec, Jaromierz, Kiełpiny i Grójec Mały.
6.	**SR**	strefa produkcji rolniczej	• istniejąca zabudowa produkcyjna w gospodarstwach rolnych poza OUZ i w mniejszym stopniu w zasięgu OUZ, • tereny stanowiące część gospodarstw rolnych nie mieszczące się w zasięgu OUZ lub poza OUZ w strefach SZ, • wydane decyzje o warunkach zabudowy na funkcję produkcyjną związaną z rolnictwem, • tereny stanowiące rezerwę rozwojową dla gospodarstw rolnych. Wyznaczono przede wszystkim w północnej, południowo-zachodniej i wschodniej części gminy.
7.	**SI**	strefa infrastrukturalna	Wyznaczono dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej znaczących w skali gminy (bez obiektów liniowych), w tym ujęć wody, stacji gazowych, planowanego GPZ.
8.	**SN**	strefa zieleni i rekreacji	• istniejące i planowane tereny zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji, • tereny stanowiące rezerwę rozwojową w przestrzeniach wiejskich, • istniejące parki zabytkowe.
9.	**SC**	strefa cmentarzy	Wyznaczono tylko dla istniejących, czynnych cmentarzy w obrębach: Siedlec, Tuchorza, Kopanica, Zakrzewo i Chobienice.
10.	**SG**	strefa górnictwa	Wyznaczono dla pięciu istniejących terenów i obszarów górniczych kruszywa naturalnego, w obrębach: Grójec Wielki, Stara Tuchorza i Boruja, a także dla odwiertów gazu ziemnego oraz planowanego Ośrodka Centralnego Zbąszyń i Ośrodka Grupowego Babimost.
11.	**SO**	strefa otwarta	• formy ochrony przyrody, • obszar szczególnego zagrożenia powodzią, • istniejące grunty leśne, • zwarte kompleksy gleb klas II i III, niebędące obecnie zagospodarowane/zabudowane, • obszary niezainwestowane położone poza OUZ.

12.	**SK**	strefa komunikacyjna	• istniejące drogi: krajowa nr 32, wojewódzkie 303 i 313 i powiatowe, • istniejące linie kolejowe nr 359 relacji Leszno-Zbąszyń i 357 relacji Powodowo-Luboń koło Poznania (wraz z nieczynnym odcinkiem od Kiełkowa do Kopanicy)

Kierując się powyższymi przesłankami, w Planie Ogólnym gminy Siedlec wydzielono łącznie następującą liczbę poszczególnych kategorii stref planistycznych o powierzchni każdej z kategorii stref wymienionej w tabeli:

Lp.	Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Łączna liczba stref	Łączna powierzchnia [ha]
1.	**SW**	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	29	15.73
2.	**SJ**	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	694	466.67
3.	**SZ**	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	605	292.43
4.	**SU**	strefa usługowa	134	168.61
5.	**SP**	strefa gospodarcza	91	772.45
6.	**SR**	strefa produkcji rolniczej	203	576.94
7.	**SI**	strefa infrastrukturalna	20	34.64
8.	**SN**	strefa zieleni i rekreacji	104	206.52
9.	**SC**	strefa cmentarzy	5	5.43
10.	**SG**	strefa górnictwa	12	61.67
11.	**SO**	strefa otwarta	1067	17652.55
12.	**SK**	strefa komunikacyjna	169	210.13
RAZEM			**3133**	**20463.76**

Biorąc pod uwagę fakt, że przeznaczenie terenu ustalone w sporządzanych w przyszłości miejscowych planach będzie musiało być zgodne z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej dany teren w Planie Ogólnym, dla każdej z kategorii stref planistycznych ustalono profil funkcjonalny dodatkowy, kierując się przede wszystkim uwarunkowaniami przyrodniczymi, środowiskowymi, oraz kulturowymi, przy czym zdecydowano się nie ograniczać możliwości realizacji funkcji wynikających z profilu

dodatkowego, wymienionego w ww. rozporządzeniu, dla stref planistycznych: SW, SJ, SU, SP, SN, SI i SK. Podczas podejmowania decyzji dotyczących zarówno profili podstawowych, jak i wyznaczaniu profili funkcjonalnych dodatkowych, szczególnie istotna była kwestia, aby planowane zagospodarowanie nie generowało konfliktów funkcjonalno-przestrzennych.

Z kolei w niżej wymienionych strefach wprowadzono następujące ograniczenia:

- w strefach SZ, ze względu na częste sąsiedztwo tych stref ze strefami SJ i konfliktogenny charakter przedsięwzięć tego typu z profilu dodatkowego wyeliminowano możliwość lokalizacji biogazowni,
- w strefach SO, ze względu na: formy ochrony przyrody, zwarte kompleksy gleb klas III, zwarte kompleksy łąk i pastwisk, wpływ na krajobraz z profilu dodatkowego wyeliminowano możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych, a także biogazowni (z pojedynczym wyjątkiem) oraz znacznie ograniczono możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych.

Dla większości z wymienionych stref planistycznych uzupełniono gminne standardy urbanistyczne o podstawowe parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów. Ze względu na wymóg ustawowy, dla wszystkich stref planistycznych, poza strefami SK i strefami SO poza formami ochrony przyrody i poza zabytkowymi cmentarzami, określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Najwyższy udział tej powierzchni ustalono w strefach otwartych (SO), które swym zasięgiem objęły formy ochrony przyrody oraz grunty leśne.

Określając ww. parametry i wskaźniki dla stref: SW, SJ, SZ, SN oraz w większości dla stref: SU i SP:

- w strefach wyznaczonych w ramach obszarów uzupełnień zabudowy (OUZ), parametry i wskaźniki wynikają z inwentaryzacji urbanistycznej oraz z położenia w granicach bądź poza granicami form ochrony przyrody lub obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- w strefach, dla których obowiązują mpzp przeniesiono parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania ustalone w tych planach, a w przypadku braku parametrów w mpzp, określono je uwzględniając parametry stref sąsiednich;
- w strefach z zabudową mieszkaniową oraz zabudową zagrodową wyznaczonych poza OUZ ustalono parametry i wskaźniki stanu istniejącego, z niewielkim marginesem dla rozbudowy lub nadbudowy, bez możliwości wtórnych podziałów nieruchomości – strefy te zostały wyznaczone w granicach użytków gruntowych

zabudowanych, po zasięgu istniejących obiektów budowlanych lub po obecnym sposobie zagospodarowania.

Nie znaleziono uzasadnienia dla określania standardów urbanistycznych dla stref komunikacyjnych (SK).

Ze względu na ograniczoną powierzchnię wyznaczonych obszarów uzupełnień zabudowy (OUZ), wynikającą głównie z uwarunkowań przyrodniczych, nie zaistniała potrzeba określania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, obejmujących zasady zapewnienia dostępu do szkół podstawowych oraz obszarów zieleni publicznej.

VI. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Obecnie zaledwie 0,94% powierzchni gminy pokryte jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ruch budowlany w gminie Siedlec, w rozumieniu wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę, odbywa się zatem przede wszystkim na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Biorąc pod uwagę fakt, że od września 2026 r. nowe decyzje o warunkach zabudowy (poza kilkoma ściśle określonymi wyjątkami) będą mogły być wydawane tylko na **obszarach uzupełnień zabudowy (OUZ)**, wyznaczonych w Planie Ogólnym, wyznaczenie OUZ było koniecznością, aby zapewnić kontynuację ruchu budowlanego na terenie gminy.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w Planie Ogólnym, zgodnie z zasadami zawartymi w *rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy z dnia 5 lutego 2024 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 729)*. Przy wyznaczaniu OUZ zastosowano dopuszczenie zawarte w §1 ust. 5 ww. rozporządzenia i rozszerzono granice bazowych OUZ wyznaczonych przez ministerialną wtyczkę APP2 (narzędzie oprogramowania QGIS) w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Wykorzystano przy tym poniższy wzór:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:
Pp – to łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic,
Pb – to łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia,
Pu – to łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia

W ten sposób otrzymano następujące powierzchnie OUZ:

Pb = 1260,43 ha

Pu = 569,36 ha

Pp = 172,77 ha

Wyznaczając obszary uzupełnień zabudowy, a następnie rozszerzając je kierowano się następującymi zasadami ogólnymi:

- jeżeli OUZ pokrywał się z terenami, na których obowiązują plany miejscowe, rezygnowano z jego wyznaczania, gdyż to plany miejscowe będą podstawą do wydawania decyzji administracyjnych na tych terenach;
- jeżeli OUZ obejmował tereny, na których nie obowiązują plany miejscowe, w większości przypadków weryfikowano ten obszar do granic działek ewidencyjnych, użytków gruntowych lub istniejącego zagospodarowania, na obszarach, na których bazowy OUZ dawał możliwość wyznaczenia nowych działek budowlanych;
- w przypadku rozszerzania UOZ na użytkach rolnych klasy III restrykcyjnie kierowano się zasadą ustalona w §1 ust. 6 ww. rozporządzenia, aby w jak największym stopniu chronić gleby najwyższych klas bonitacyjnych przed zabudową.

W aktualnym Planie Ogólnym gminy Siedlec wykorzystano w całości maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy.

Ze względu na wiejski charakter gminy oraz parametry obecnej zabudowy, nie znaleziono uzasadnienia dla wyznaczania w Planie Ogólnym obszaru zabudowy śródmiejskiej.