

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Sidra



Opracowanie:



Sidra, 2026r.

Spis treści

1. Przedmiot opracowania	4
2. Podstawy formalno-prawne opracowania	5
3. Metody Pracy i Materiały Źródłowe	5
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	8
4. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Sidra.....	8
5. Ustalenie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.....	10
6. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania.....	12
6.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otulina	12
6.2 Strefy ochronne ujęć wody	15
6.3 Obszary gruntów zmeliorowanych.....	17
6.4 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	18
6.5 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	18
6.6 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	20
6.7 Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych	20
6.8 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	22
6.9 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	22
6.10 Obszary ograniczonego użytkowania	22
6.11 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	23
6.12 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	23
6.13 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	23
6.14 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	23
6.15 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne.....	23
6.16 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .	25
7. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującym dla nich ograniczeniami	25
7.1 Obiekty infrastruktury społecznej.....	25
7.2. Infrastruktura transportowa	27

7.3 Infrastruktura techniczna	29
8. Rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	31
9. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	32
10. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	32
11. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy	35
12. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu	35
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY SIDRA	39
13. Cel sporządzenia planu ogólnego.....	39
14. Podstawowe ustalenia Planu ogólnego.....	40
15. Strefy planistyczne	43
16. Gminne standardy urbanistyczne – strefy planistyczne	44
17. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.....	48
18. Obszary uzupełnienia zabudowy.....	49
PODSUMOWANIE.....	50

ZAŁĄCZNIKI

1. Rysunek planu ogólnego gminy Sidra – strefy planistyczne w skali 1:25 000
2. Rysunek uwarunkowań gminy Sidra w skali 1:25 000
3. Wykaz obiektów i obszarów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych
4. Dane przestrzenne planu ogólnego w formacie gml

WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Sidra sporządzony na podstawie Uchwały Nr III/25/24 Rady Gminy Sidra z dnia 9 sierpnia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy. Opracowanie obejmuje obszar administracyjny gminy Sidra położonej w powiecie sokólskim, województwo podlaskie, o łącznej powierzchni ok 174,0 km².

Ustalenia Planu ogólnego opracowano z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności wynikających z zapisów planu zagospodarowania przestrzennego województwa, obecności obszarów chronionych oraz terenów o szczególnych wymaganiach zagospodarowania, a także rozmieszczenia istniejących i planowanych elementów infrastruktury społecznej, technicznej oraz transportowej.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych priorytetowo potraktowano potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej. Ujęto również obszary możliwe do uzupełnienia w ramach istniejącej struktury zabudowy, jak i tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającymi realizację funkcji mieszkaniowej.

W ramach Planu ogólnego wyznaczono strefy planistyczne adekwatne do lokalnych uwarunkowań przestrzennych, zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej „*ustawą o planowaniu*”. Dla każdej ze stref określono gminny katalog parametrów urbanistycznych, obejmujący przypisany profil funkcjonalny, dopuszczalne maksymalne wartości nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość obiektów budowlanych, maksymalny udział powierzchni zabudowanej oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie niższy niż wymagany przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy o planowaniu.

Plan ogólny został opracowany w formie danych przestrzennych, zgodnie z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych, zapewniającym zgodność z krajowymi standardami geoinformacyjnymi i umożliwiającym integrację z innymi zbiorami danych przestrzennych wykorzystywanymi w procesie planowania i zarządzania przestrzenią gminy.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

Plan ogólny gminy Sidra stanowi podstawowy dokument polityki przestrzennej gminy, który po wejściu w życie zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznacza ramy dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz determinuje dopuszczalność wydawania decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny dla gminy Sidra sporządzono na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu.

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z obowiązujących przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności z aktów wykonawczych oraz dokumentów planistycznych szczebla krajowego i regionalnego, stanowiących podstawę merytoryczną i formalną dla sporządzenia planu ogólnego:

- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),
- ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242).

3. Metody Pracy i Materiały Źródłowe

Przy opracowaniu Planu ogólnego Gminy Sidra wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego - Uchwała Nr XXXVII/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017 r.
- Strategia Rozwoju Województwa Podlaskiego 2030 z kwietnia 2020 r. Uchwały Nr XVIII/213/2020. Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r.,
- Program ochrony środowiska województwa podlaskiego do 2030 roku,
- Program Rozwoju Powiatu Sokólskiego na lata 2023-2030 Uchwała nr LXX/452/2023 Rady Powiatu Sokólskiego z dnia 24 marca 2023 r
- Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Sidra na lata 2016-2020 (Załącznik do Uchwały Nr X/53/16 Rady Gminy Sidra z dnia 16 marca 2016 r.),
- Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Sidra na lata 2017-2023 (Uchwała nr XXIII/129/17 Rady Gminy Sidra z dnia 28 grudnia 2017 r.)
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sidra przyjęte uchwałą Rady Gminy Sidra Nr XI/60/99 z dnia 30 grudnia 1999 r., zmienione uchwałą nr XX/140/21 Rady Gminy Sidra z dnia 30 listopada 2021 r.
- Wykaz wojewódzkiej ewidencji zabytków – województwo Podlaskie, zabytki nieruchome

Dane przestrzenne

Plan ogólny sporządzono w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy o planowaniu, obejmującymi m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych wraz z przypisanymi do nich gminnymi standardami urbanistycznymi, obszarów uzupełnień zabudowy,
- atrybuty zawierające informacje o ww. obiektach przestrzennych.

W celu prezentacji graficznej danych przestrzennych, w tym prezentacji graficznej danych przestrzennych w części graficznej uzasadnienia, zastosowano skalę 1:25 000, w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Część graficzną uwarunkowań, w przeważającej części, stanowią obiekty przestrzenne pochodzące ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej. Analiza Uwarunkowań została oparta o dostępne dane przestrzenne z następujących źródeł:

- baza obiektów topograficznych BDOT10K: <https://geoportal.wrotapodlasia.pl>,
- zagrożenie powodziowe: pliki shapefile pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- zabytki objęte formami ochrony - pliki shapefile pozyskane od Narodowego Instytutu Dziedzictwa,
- obszary gruntów zmeliorowanych - pliki shapefile pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Oddział w Białymstoku, Polskie Zarząd Zlewni w Augustowie,
- złoża obszary i tereny górnicze:
https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/midas/zrodlo_danych.

Gmina Sidra wystąpiła do Starostwa Powiatowego w Sokółce, do Wydziału Geodezji, Katastru i Nieruchomości w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (właściciel danych przestrzennych) o nieodpłatne udostępnienie danych z baz danych powiatowych organów służby geodezyjnej i kartograficznej, w formacie shp lub gml, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2, 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, tj.:

- art. 4 ust. 1a pkt 2 – ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości),
- art. 4 ust. 1a pkt 3 – geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu,

dla obszaru gminy Sidra w jej granicach administracyjnych.

Zgodnie z ww. *ustawą o infrastrukturze informacji przestrzennej* za jakość i poprawność udostępnianych danych odpowiada ich właściciel.

Pozyskane dane zostały wykorzystane do przygotowania Planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 13g *ustawy o planowaniu* w przypadku, gdy granica obiektów przestrzennych wyznaczonych w POG miała wspólny przebieg z danymi:

- ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości),
- państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju,
- zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do Ewidencji IIP,
- oraz w sytuacjach, kiedy było to zgodne z intencją projektanta, wyznaczono je z wykorzystaniem geometrii tych obiektów.

Inne źródła:

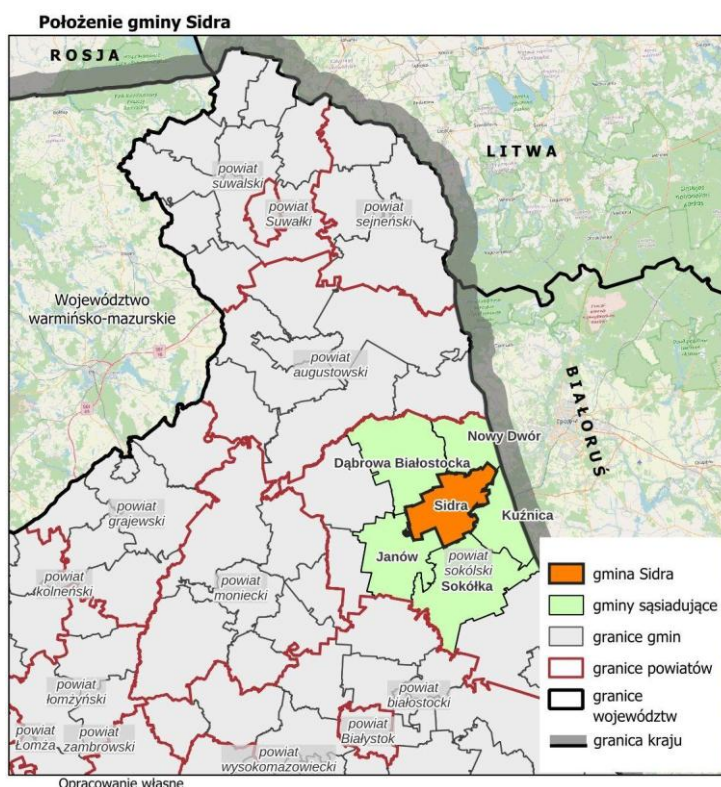
- <https://zabytek.pl>,
- kzgw.gov.pl,
- baza.pgi.gov.pl,
- www.archiwum.gddkia.gov.pl,
- <https://sidra.e-mapa.net/>
- <https://gmina-sidra.pl/>
- wizje terenowe (lipiec 2025 r.),
- dokumentacja fotograficzna (lipiec 2025 r.),
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://bdl.stat.gov.pl>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- www.encyklopedialesna.pl.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

4. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Sidra

Gmina Sidra jest gminą wiejską położoną w północno-wschodniej części województwa podlaskiego, w powiecie sokólskim. Siedzibą gminy jest miejscowość Sidra, zlokalizowana w centralnej części jej obszaru. W linii prostej od Sidry jest około 17 km do Sokółki oraz około 50 km do Białegostoku. Granica administracyjna gminy znajduje się około 1,2 km od granicy z Republiką Białorusi, jednak gmina nie posiada z nią bezpośredniej styczności. Gmina Sidra graniczy z gminami: Janów, Dąbrowa Białostocka, Kuźnica, Nowy Dwór oraz Sokółka. Powierzchnia gminy wynosi 17 409 ha (około 174 km²). Według danych GUS za 2024 r. gminę zamieszkuje 3 010 mieszkańców, co daje średnią gęstość zaludnienia na poziomie około 17 osób/km², wyraźnie niższą od średniej krajowej i wojewódzkiej. Gmina podzielona jest na 28 sołectw obejmujących wsie i osady o rozproszonej strukturze osadniczej, charakterystycznej dla obszarów wiejskich północno-wschodniej Polski.

Przez obszar gminy przebiega droga wojewódzka nr 671 oraz 673 relacji Białystok – Sokółka – granica państwa, zapewniająca podstawowe powiązania komunikacyjne z ośrodkami miejskimi regionu. Układ drogowy umożliwi dojazd do większych centrów usługowych i administracyjnych, w tym Sokółki i Białegostoku. Infrastruktura kolejowa na terenie gminy Sidra opiera się głównie na stacji Sidra, położonej na trasie linii kolejowej nr 40 (Sokółka – Suwałki).



Rysunek 1 Gmina Sidra na tle powiatu sokólskiego i województwa podlaskiego

Źródło: Opracowanie własne

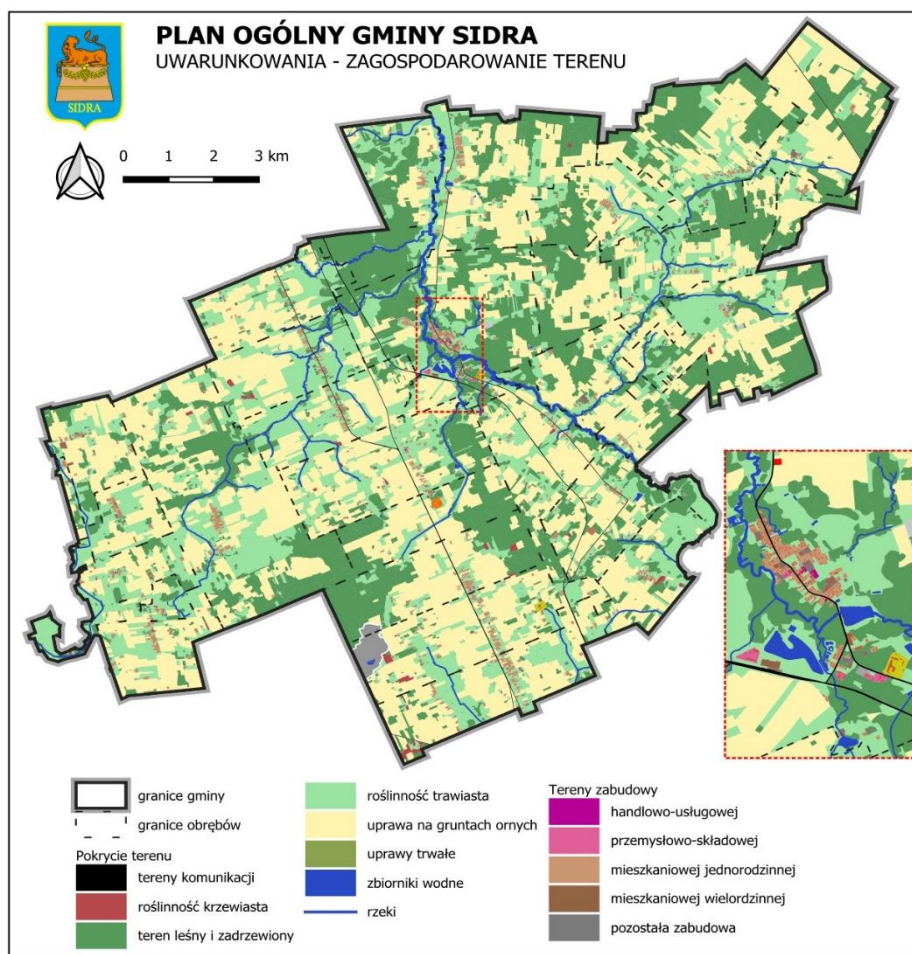
Pod względem fizycznogeograficznym obszar gminy położony jest w obrębie makroregionu Niziny Północnopodlaskiej, w mezoregionie Wzgórza Sokólskie, stanowiącym część Wysoczyzny Podlasko-Białoruskiej. Krajobraz gminy jest ukształtowany przez procesy glacialne. Dominują wysoczyzny morenowe z łagodnymi wzniesieniami oraz formy polodowcowe, w tym moreny czołowe, kemy, sandry, rynny subglacialne i zagłębienia wytopiskowe. Najniżej położone tereny znajdują się w dolinie rzeki Sidra (około 126 m n.p.m.), natomiast najwyższe wzniesienia przekraczają 200 m n.p.m. Nie stwierdza się zagrożeń osuwiskowych.

Pod względem użytkowania gruntów gmina ma charakter rolniczy. Użytki rolne zajmują około 60,4% powierzchni (10 511 ha), natomiast lasy około 11% (1 923 ha). Pozostałą część stanowią tereny zabudowane, nieużytki, wody oraz grunty pod infrastrukturą. Rolnictwo stanowi jeden z kluczowych elementów lokalnej gospodarki i podstawowe źródło utrzymania znacznej części mieszkańców. Na terenie gminy dominują gospodarstwa indywidualne prowadzące produkcję roślinną oraz hodowlę zwierząt. Warunki glebowe są zróżnicowane, jednak w przeważającej części sprzyjają prowadzeniu działalności rolniczej.

Sieć hydrograficzna gminy związana jest głównie ze zlewnią rzeki Biebrzy; jedynie niewielki fragment terenu (około 45 ha) znajduje się w zlewni Niemna. Głównym ciekim jest rzeka Sidra, której dolina stanowi istotny element lokalnego systemu przyrodniczego. Występują również mniejsze cieki wodne i rowy melioracyjne. Na terenie gminy nie występują duże zbiorniki wodne; obecne są jedynie niewielkie stawy pełniące funkcje gospodarcze i retencyjne.

Środowisko przyrodnicze gminy pozostaje w dużej mierze niezurbanizowane, jednak podlega presji wynikającej z użytkowania rolniczego oraz emisji z sektora komunalno-bytowego. Do potencjalnych zagrożeń należą degradacja gleb, erozja wodna i wietrzna oraz lokalne zanieczyszczenia związane z działalnością człowieka. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej dominuje zabudowa zagrodowa i jednorodzinna, zlokalizowana w układach ulicowych i rozproszonych, typowych dla wsi podlaskiej. W miejscowości Sidra koncentruje się zabudowa mieszkaniowa, usługowa oraz podstawowa infrastruktura publiczna, pełniąca funkcje obsługi mieszkańców całej gminy.

W obowiązującym stanie prawnym pokrycie obszaru gminy Sidra miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest ograniczone i ma charakter punktowy. Obejmuje ono wybrane tereny o szczególnym znaczeniu funkcjonalnym, w tym obszary eksploatacji surowców naturalnych oraz wydobywania w obszarach górniczych. W tym kontekście istotne są dwa obowiązujące plany miejscowe dotyczące obrębu Racewo: MPZP części obszaru Racewo uchwalony uchwałą nr IV/29/24 Rady Gminy Sidra z 30.10.2024 r oraz MPZP żwirowni Racewo II uchwałą XII/89/2012 Rady Gminy Sidra z 15.06.2012 r.



Rysunek 2 Zagospodarowanie przestrzenne gminy Sidra

Źródło: Opracowanie własne

5. Ustalenie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXVI/330/17 z dnia 22 maja 2017 r., zmienioną uchwałą Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz. 2777 i 3270), dla obszaru gmina Sidra wprowadzono szereg uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wynikających z ponadlokalnej polityki przestrzennej województwa

Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, przyjętego przez Sejmik Województwa Podlaskiego, wyznaczają ramy polityki przestrzennej dla wszystkich gmin regionu, w tym gminy Sidra i stanowią dokument nadrzędny wobec lokalnych aktów planistycznych. Oznacza to, że Plan ogólny gminy Sidra powinien pozostawać w zgodności z kierunkami i zasadami zagospodarowania przestrzennego określonymi na poziomie województwa, zarówno w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej, jak i ochrony zasobów środowiskowych oraz zasad kształtowania ładu przestrzennego.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa podlaskiego gmina Sidra została zakwalifikowana do wiejskich obszarów funkcjonalnych o dominującej funkcji rolniczej, niewyznaczonych jako ośrodki wzrostu ani bieguny rozwoju gospodarczego. Oznacza to, że nie przewiduje się na jej terenie lokalizacji inwestycji o znaczeniu regionalnym, takich jak duże centra logistyczne, zakłady przemysłowe czy infrastruktura o charakterze ponadlokalnym. Funkcjonalne powiązania gminy koncentrują się wokół ośrodków powiatowych i regionalnych, przede wszystkim Sokółka, a także Dąbrowa Białostocka, Suchowola oraz Białystok, które zapewniają dostęp do usług wyższego rzędu, rynku pracy oraz infrastruktury transportowej o znaczeniu krajowym. W Planie ogólnym powinno to skutkować jednoznacznym określeniem roli miejscowości Sidra jako lokalnego centrum obsługi gminy, przy jednoczesnym zachowaniu rolniczego charakteru pozostałego obszaru.

Układ komunikacyjny gminy ma charakter typowo wiejski i opiera się na sieci dróg wojewódzkich oraz powiatowych zapewniających podstawową dostępność transportową. Istniejąca lokalna linia kolejowa na terenie gminy oraz brak infrastruktury przeladunkowej o znaczeniu ponadlokalnym przesądza o tym, że rozwój funkcji gospodarczych powinien być dostosowany do możliwości transportu drogowego. W kontekście Planu ogólnego oznacza to konieczność koncentracji nowych terenów zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych, unikania rozproszonego zagospodarowania generującego nadmierne koszty infrastrukturalne oraz poprawy bezpieczeństwa ruchu, zwłaszcza w zakresie transportu rolniczego.

W zakresie środowiska przyrodniczego PZPWP nie wskazuje na występowanie w granicach gminy wielkoobszarowych form ochrony przyrody o randze krajowej lub regionalnej ani głównych korytarzy ekologicznych województwa. Nie oznacza to jednak braku ograniczeń środowiskowych. Istotne znaczenie mają doliny lokalnych cieków wodnych, systemy zadrzewień śródpolnych oraz wysoka jakość gleb rolnych. Dokument wojewódzki podkreśla konieczność ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz racjonalnego gospodarowania wodami. W Planie ogólnym powinno to znaleźć wyraz w ograniczaniu przeznaczania gruntów wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze, wyznaczeniu stref ochrony dolin cieków wodnych oraz kształtowaniu struktury osadniczej w sposób minimalizujący fragmentację krajobrazu rolniczego.

Istotnym elementem ustaleń PZPWP jest również zasada koncentracji zabudowy i przeciwdziałania jej rozpraszaniu. W warunkach gminy o rozproszonej strukturze osadniczej szczególnie ważne jest, aby Plan ogólny nie generował nowych, izolowanych terenów budowlanych poza istniejącymi wsiami. Rozwój powinien następować poprzez uzupełnianie i porządkowanie już ukształtowanych struktur, z zachowaniem czytelnych granic pomiędzy terenami zabudowanymi a otwartą przestrzenią rolniczą.

W zakresie infrastruktury technicznej dokument wojewódzki zakłada funkcjonowanie gminy w ramach regionalnych systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz gospodarowania odpadami. Oznacza to, że rozwój przestrzenny powinien być ściśle skorelowany z możliwościami obsługi infrastrukturalnej. Plan ogólny powinien zatem przewidywać etapowanie nowych terenów inwestycyjnych w zależności od dostępności sieci wodno-kanalizacyjnej oraz energetycznej, a także koncentrować funkcje usługowe i publiczne w miejscowości Sidra. Dokument wojewódzki dopuszcza rozwój odnawialnych źródeł energii, jednak z poszanowaniem uwarunkowań krajobrazowych i rolniczych, co w praktyce oznacza preferowanie instalacji o skali dostosowanej do charakteru gminy.

W odniesieniu do dziedzictwa kulturowego PZPWP wskazuje na konieczność zachowania elementów tradycyjnego krajobrazu wiejskiego oraz stanowisk archeologicznych. Dla Planu ogólnego oznacza to

potrzebę ochrony historycznych układów ruralistycznych, utrzymania skali i formy zabudowy właściwej dla regionu oraz uwzględnienia wymogów konserwatorskich w procesie wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych.

Podsumowując, ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego jednoznacznie wskazują, że Gmina Sidra powinna rozwijać się jako obszar o stabilnej funkcji rolniczej, z lokalnym centrum usługowym w miejscowości Sidra, bez aspiracji do funkcji przemysłowych lub logistycznych o znaczeniu ponadlokalnym. Plan ogólny powinien w sposób spójny i konsekwentnie odzwierciedlać te kierunki poprzez koncentrację zabudowy, ochronę gruntów rolnych wysokiej jakości, racjonalne planowanie infrastruktury technicznej oraz zapewnienie ładu przestrzennego jako podstawy długofalowego, zrównoważonego rozwoju gminy w strukturze województwa podlaskiego.

6. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

Na obszarze Gminy Sidra występują obszary prawnie chronione oraz inne formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Najistotniejsze znaczenie mają tu obszary wchodzące w skład europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000, tj. Natura 2000 PLB200003 Puszcza Knyszyńska oraz Natura 2000 PLB200026 Źródlika Wzgórz Sokólskich. Obszary te zostały wyznaczone w celu zachowania siedlisk przyrodniczych oraz gatunków ptaków i innych organizmów o znaczeniu europejskim. Ich obecność w granicach gminy stanowi istotne uwarunkowanie dla prowadzenia polityki przestrzennej, w szczególności w zakresie lokalizacji nowej zabudowy, inwestycji infrastrukturalnych oraz działań mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko.

W dalszej części opracowania przedstawiono szczegółową charakterystykę form ochrony przyrody występujących na terenie gminy oraz ich znaczenie dla ustaleń Planu ogólnego.

6.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

1) Park Narodowy:

Brak na terenie gminy.

2) Rezerваты przyrody:

Brak na terenie gminy.

3) Pomniki przyrody:

Na terenie gminy Sidra występują liczne pomniki przyrody. Jest to 11 głazów narzutowych oraz jedna grusza pospolita.

4) Obszary Chronionego Krajobrazu

Brak na terenie gminy.

5) Obszary Natura 2000

Na terenie gminy Sidra występują dwa obszary Natura 2000:

Natura 2000 PLB200003 Puszcza Knyszyńska (OSO - Dyrektywa ptasia);

Natura 2000 PLB200026 Źródlika Wzgórz Sokólskich

Ustalenia Planu ogólnego:

Na powyższych terenach chronionych w Planie ogólnym została wprowadzona strefa otwarta z zakazem zabudowy.

6) Użytki ekologiczne

Brak na terenie gminy.

7) Korytarze ekologiczne

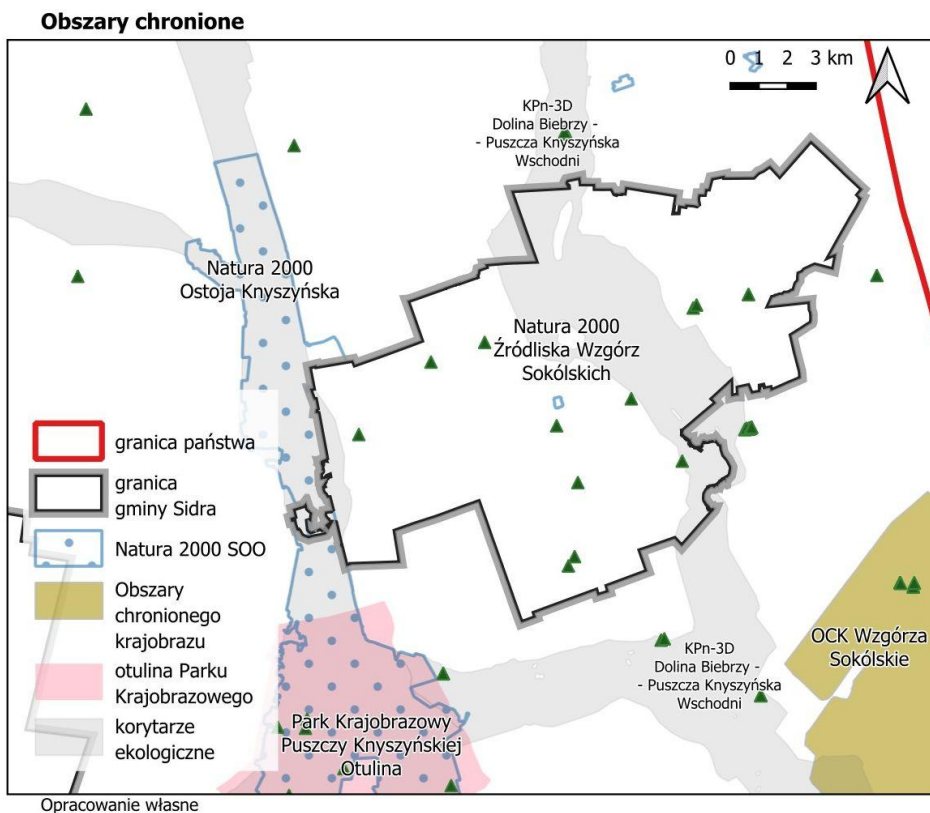
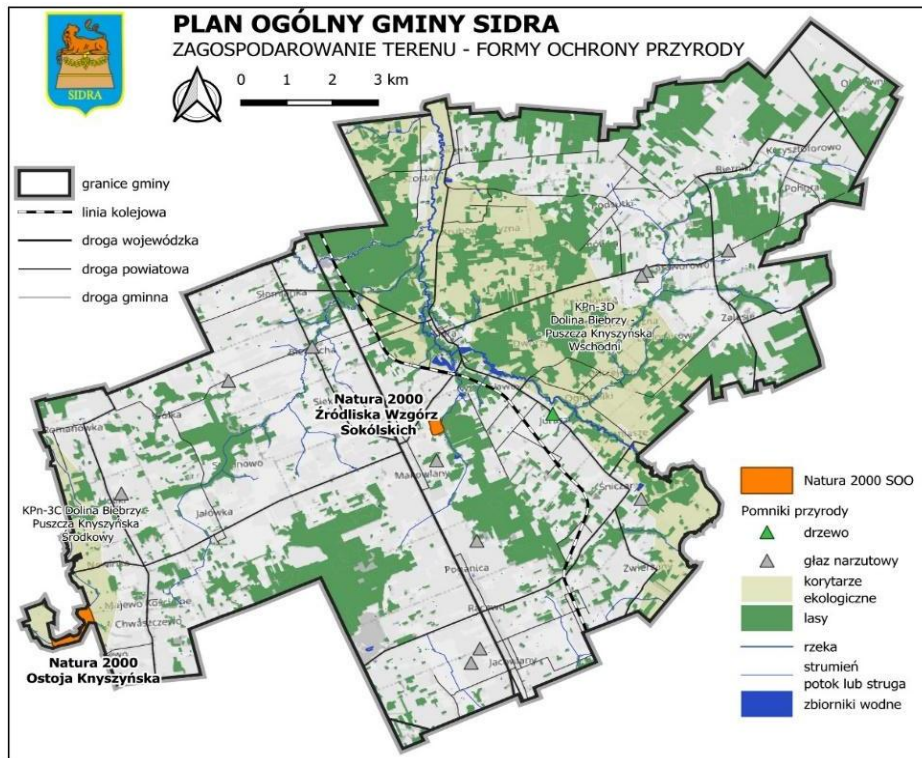
Korytarze ekologiczne zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.) rozumiane są jako obszary umożliwiające migrację roślin, zwierząt lub grzybów, co ma kluczowe znaczenie dla ochrony różnorodności biologicznej. Na terenie gminy znajdują się korytarze uzupełniające:

- korytarz uzupełniający Dolina Biebrzy - Puszcza Knyszyńska Wschodni KPn-3D,

- korytarz uzupełniający Dolina Biebrzy - Puszcza Knyszyńska Środkowy KPn-3C.

Ustalenia Planu ogólnego:

Na powyższych terenach chronionych tj. obszarach Natura 2000 w Planie ogólnym została wprowadzona strefa otwarta z zakazem zabudowy. Ponadto na obszarach korytarzy ekologicznych również wprowadzono analogiczną strefę.



Rysunek 3: Formy ochrony przyrody gminy Sidra

Źródło: Opracowanie własne

6.2 Strefy ochronne ujęć wody

Zaopatrzenie w wodę

Sieć osadniczą Gminy Sidra tworzy 28 sołectw. Na koniec 2015 r. zwodociągowanych było 28 sołectw. Pozostały pojedyncze gospodarstwa w zabudowie kolonijnej.

Zaopatrzenie w wodę mieszkańców Gminy odbywa się z trzech ujęć wody i stacji uzdatniania stanowiących własność Gminy Sidra, a eksploatowanych przez Zakład Obsługi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sidrze, znajdujących się w miejscowościach:

- Sidra - zaopatruje w wodę wieś Sidrę, Siderkę, Szostaki, Potrubowszczyznę,
- Makowlany - zaopatruje w wodę wsie: Jacowlany, Racewo, Poganicę, Makowlany, Holiki, Chwaszczewo, Majewo, Jałówkę i Romanówkę, Śniczany, Jurasze, Bieniasze, Ogrodniki, Bierwicha, Siekierka, Słomianka, Nowinka, Wólka, Zwierzany.
- os - zaopatruje w wodę budynki wielorodzinne na kolonii Krzysztoforowo, Bierniki, Pohorany, Zalesie, Staworowo I i II, Podsutki.

Dla wszystkich ujęć wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej w promieniu 8 m wokół studni. W strefach tych obowiązuje zakaz prowadzenia działalności mogącej powodować zanieczyszczenie wód podziemnych. Ochrona ujęć wody stanowi kluczowy element zapewnienia bezpieczeństwa zaopatrzenia mieszkańców w wodę przeznaczoną do spożycia.

Ustalenia Planu ogólnego:

Na powyższych terenach strefy ochrony w Planie ogólnym została wprowadzona strefa infrastrukturalna.

Gospodarka ściekowa

Na terenie Gminy Sidra funkcjonuje komunalny system kanalizacji sanitarnej obejmujący przede wszystkim miejscowość Sidra oraz częściowo Makowlany i Krzysztoforowo. Łączna długość sieci kanalizacyjnej wynosi 9,9 km, a liczba przyłączy kanalizacyjnych – 174. Z sieci korzysta 425 mieszkańców, co stanowi 14,1% ludności gminy, przy czym do kanalizacji podłączonych jest 13,7% budynków mieszkalnych. Relacja długości sieci kanalizacyjnej do długości sieci wodociągowej (134,0 km) wynosi 7,39%, co wskazuje na wciąż ograniczony stopień skanalizowania gminy.

Dodatkowo na terenie gminy funkcjonują krótkie odcinki kanalizacji lokalnej w miejscowościach Krzysztoforowo oraz Makowlany, do których podłączonych jest po kilka budynków mieszkalnych. Na pozostałym obszarze gminy podstawowym sposobem odprowadzania ścieków jest ich gromadzenie w zbiornikach bezodpływowych (szambach) oraz wywóz do oczyszczalni ścieków w Sidrze. Uzupełniając na terenie gminy wykonano 188 przydomowych oczyszczalni ścieków

We wszystkich miejscowościach ścieki gromadzone są w urządzeniach lokalnych i wywożone są do oczyszczalni ścieków w Sidrze. Na terenie gminy Sidra wykonano 188 szt. przydomowych oczyszczalni ścieków.

Komunalna oczyszczalnia ścieków

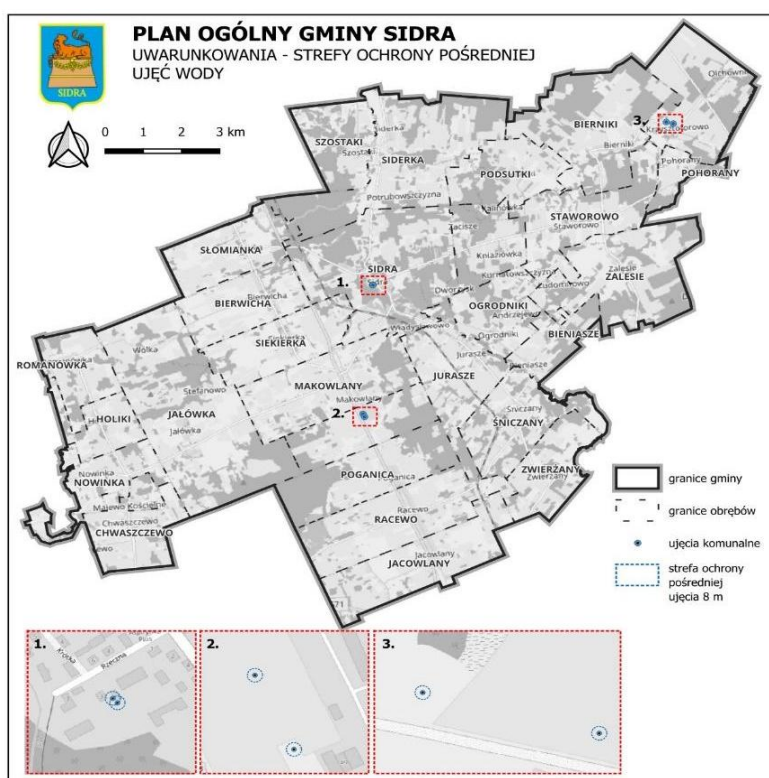
Ścieki bytowe z terenu gminy kierowane są do biologicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w miejscowości Sidra. Obiekt posiada przepustowość 100 m³/dobę (800 RLM). W 2024 r. oczyszczono 12,4 dam³ ścieków bytowych. W procesie technologicznym powstaje około 7 ton osadów ściekowych rocznie, które są wykorzystywane rolniczo. Oczyszczalnia stanowi kluczowy element systemu gospodarki wodno-ściekowej gminy, choć może być potencjalnym źródłem lokalnych uciążliwości zapachowych.

Sieć kanalizacji sanitarnej

System kanalizacji sanitarnej w gminie ma charakter lokalny i obsługuje głównie zwartą zabudowę w Sidrze. Ze względu na rozproszony, wiejski charakter osadnictwa oraz uwarunkowania terenowe, jego rozbudowa jest ograniczona ekonomicznie i technicznie. W konsekwencji znaczna część gospodarstw domowych korzysta z indywidualnych systemów odprowadzania ścieków.

Sieć kanalizacji deszczowej

Na terenie Gminy Sidra brak jest rozbudowanego, zorganizowanego systemu kanalizacji deszczowej. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane są głównie powierzchniowo poprzez system rowów otwartych oraz naturalne obniżenia terenu, a następnie do lokalnych cieków wodnych. Rozwiązanie to jest typowe dla obszarów wiejskich i wymaga uwzględnienia przy planowaniu nowych terenów zabudowy, w szczególności w zakresie zapewnienia właściwego odwodnienia i ograniczania ryzyka podtopień.



Rysunek 4: Strefy ochronne ujęć wód

Źródło: Opracowanie własne

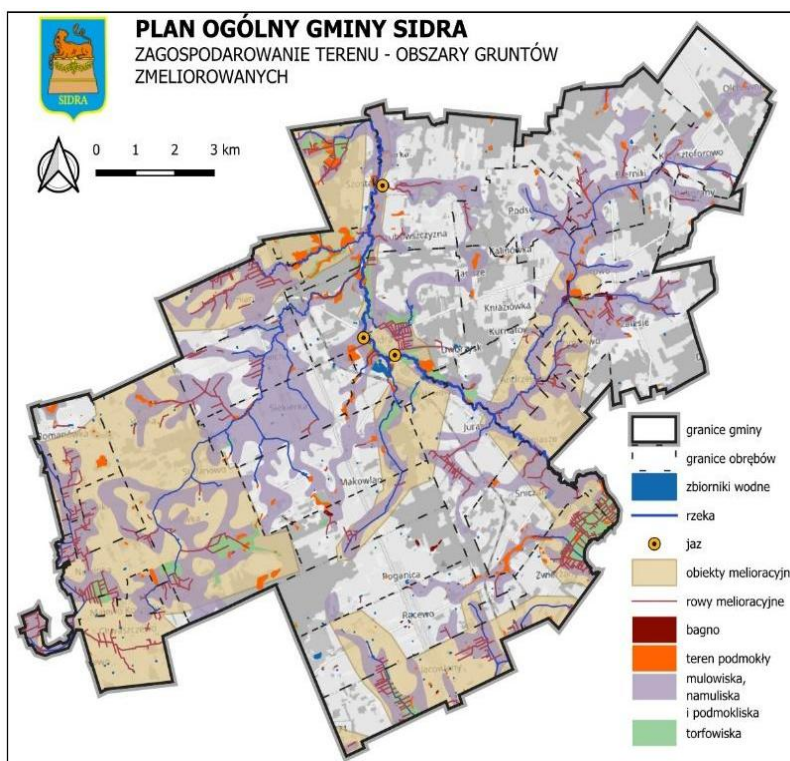
6.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z przepisami Prawa Wodnego, urządzeniami melioracji wodnych są m.in. rowy z powiązаныmi budowlami, systemy drenażowe, rurociągi, stacje pomp rolniczych, ziemne stawy rybne, groble nawadnianych obszarów oraz systemy nawodnień grawitacyjnych i ciśnieniowych, które regulują stosunki wodne. Ponadto przepisy te obejmują także budowę przeciwerozyjne, drogi dojazdowe do zmeliorowanych terenów, fitomeliorację i agromeliorację, systemy przeciwerozyjne oraz zagospodarowanie zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

Na obszarze Gminy Sidra, o wyraźnym rolniczym charakterze występuje rozbudowany system melioracji wodnych obejmujący niemal 7 tys. ha, co stanowi około 39% powierzchni gminy. Zgodnie z art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Na terenie gminy funkcjonuje ponad 137 km rowów melioracyjnych, a urządzenia te koncentrują się głównie w zachodniej oraz w mniejszym stopniu w centralnej części gminy.

Do najważniejszych obiektów melioracyjnych na terenie gminy należą: Mościszanka–Łozowo (4 724,3 ha), Siderka–Achrymowce (2 052,7 ha), Bierwicha–Jałówka (1 965,3 ha) oraz Kamienica Chwaszczewo (989,6 ha). Systemy te odgrywają istotną rolę w kształtowaniu stosunków wodnych na terenach użytkowanych rolniczo, umożliwiając odwodnienie gruntów oraz ograniczanie lokalnych podtopień. Jednocześnie, zgodnie z art. 192 ust. 1 Prawa wodnego, zabronione jest niszczenie i uszkodzenie urządzeń wodnych oraz utrudnianie przepływu wód, dlatego przy prowadzeniu prac ziemnych w pobliżu rowów i rurociągów drenarskich należy zachować szczególną ostrożność. Melioracje wpływają nie tylko na poprawę warunków produkcji rolniczej, lecz także na bilans wodny gminy.

Odpowiednio zarządzane systemy melioracyjne mogą pełnić funkcję retencyjną, jednak w praktyce częste prace utrzymaniowe i odmulanie cieków – szczególnie na obszarach intensywnie użytkowanych rolniczo – sprzyjają szybkiemu odprowadzaniu wód. Powoduje to obniżanie poziomu wód gruntowych oraz przyspieszony spływ biogenów z pól do cieków wodnych, zwiększając ryzyko eutrofizacji. Dodatkowym elementem systemu wodnego gminy jest sztuczny zbiornik wodny: Zalew Sidra, który pełni funkcję retencyjną i rekreacyjną.



Rysunek 5: Obszary gruntów zmeliorowanych

Źródło: Opracowanie własne

6.4 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Sidra nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ani Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP). Zasoby wodne mają charakter lokalny i są wykorzystywane poprzez istniejące ujęcia wód podziemnych, bez wyznaczonych stref ochronnych w skali ponadlokalnej.

6.5 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie Gminy Sidra występują udokumentowane złoża kopalin w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze. Występowanie surowców mineralnych na obszarze gminy związane jest z utworami czwartorzędowymi, zalegającymi w przypowierzchniowej warstwie geologicznej. Są to przede wszystkim osady piaszczysto-żwirowe, eksploatowane metodą odkrywkową.

Eksploracja kruszyw naturalnych prowadzona jest na terenie gminy od wielu lat. Największe czynne zakłady wydobywcze zlokalizowane są w zachodniej części gminy, w obrębie miejscowości Racewo. Złóża te w przeważającej części są niezawodnione, a obszar ich występowania jest naturalnie odwodniony, co wynika z budowy geologicznej oraz ukształtowania terenu. Oprócz większych zakładów funkcjonują również mniejsze żwirownie i piaskownie eksploatowane na potrzeby lokalne, głównie w związku z budownictwem i inwestycjami infrastrukturalnymi.

Na terenie gminy Sidra znajdują się następujące udokumentowane złoża kopalin:

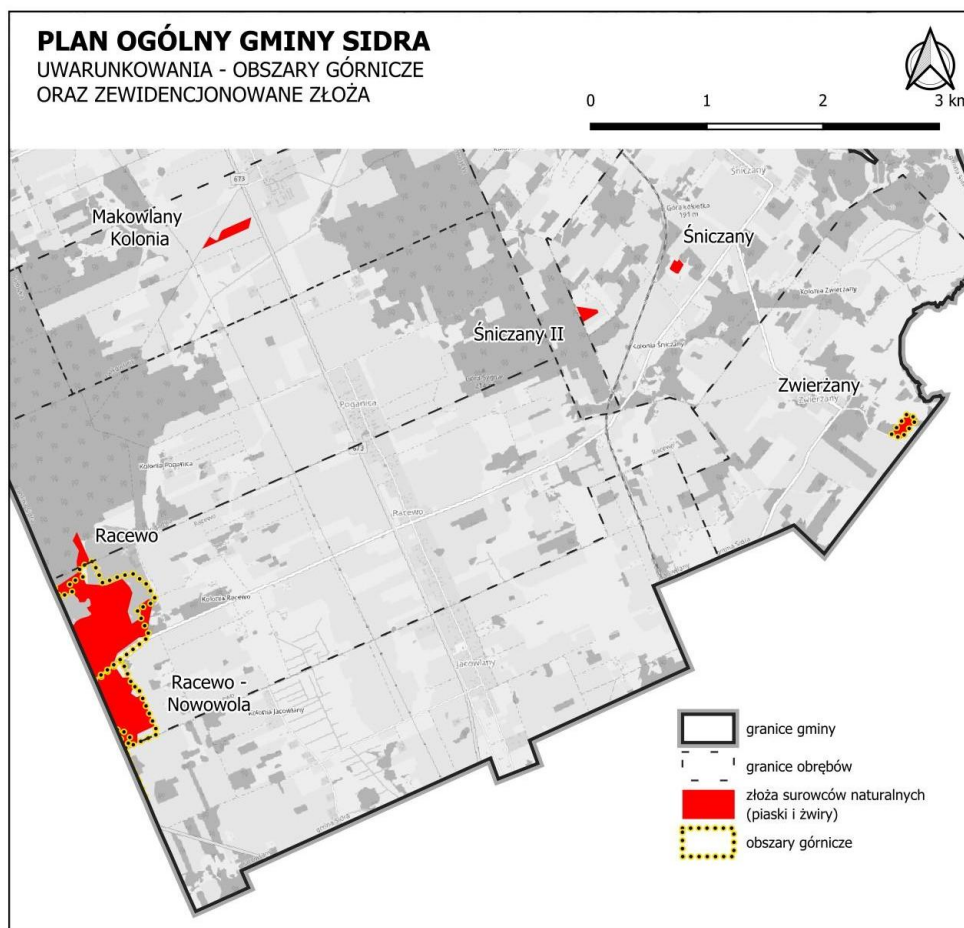
- złożo „Racewo – Nowowola” (nr 20319) – piaski i żwiry, dokumentacja nr 5527/2021
- złożo „Racewo” (nr 4451) – piaski i żwiry, dokumentacja nr 5144/2015,
- złożo „Zwierżany” (nr 20128) – piaski i żwiry, dokumentacja nr 682/2021
- złożo „Śniczany” (nr 11699) – piaski i żwiry, dokumentacja nr 4455/2008,
- złożo „Śniczany II” (nr 14468) – piaski i żwiry, dokumentacja nr 5543/2010,
- złożo „Makowlany Kolonia” (nr 21784) – piaski i żwiry, dokumentacja nr 5774/2025.

W związku z występowaniem udokumentowanych złóż, na obszarze gminy mogą być wyznaczane tereny i obszary górnicze zgodnie z obowiązującymi przepisami. Oznacza to, że polityka przestrzenna gminy powinna uwzględniać uwarunkowania wynikające z ochrony złóż kopalin oraz możliwości ich eksploatacji.

Na terenie występujących złóż został ustanowiony dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego części wsi Racewo tj.: MPZP uchwalony uchwałą Nr IV/29/24 Rady Gminy Sidra z 30.10.2024 oraz XII/89/2012 Rady Gminy Sidra z 15.06.2012 r.)

Ustalenia Planu ogólnego:

Realizacja Planu ogólnego gminy Sidra nie będzie miała wpływu na zasoby naturalne. Uwzględnione w planie tereny górnicze i wydobywcze są obecne w trakcie eksploatacji. Nie wyznaczono nowych stref górniczych poza obszarami obejmującymi istniejące wydobywcze kruszywa. Na terenach MPZP zostały wyznaczone parametry i gminne standardy urbanistyczne zgodne z ustaleniami ww planów miejscowych.



Rysunek 8: Obszary zagrożenia powodzią

Źródło: Opracowanie własne

6.6 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Sidra nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

6.7 Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych

Na terenie gminy Sidra zachowany jest cenny zasób dziedzictwa kulturowego, obejmujący zarówno obiekty sakralne, zespoły dworsko-parkowe, jak i tradycyjną zabudowę wiejską, które świadczą o wielokulturowej historii regionu. Istotnym elementem krajobrazu kulturowego są także stanowiska archeologiczne oraz historyczne układy ruralistyczne, podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Na terenie gminy Sidra występują również zabytki archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Obejmują one przede wszystkim stanowiska osadnicze, ślady osad pradziejowych i

wczesnośredniowiecznych, a także cmentarzyska i inne relikty dawnego osadnictwa, stanowiące cenne świadectwo wielowiekowej historii tego obszar

Zgodnie z danymi uzyskanymi od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków na obszarze opracowania występują następujące obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.

Majewo Kościelne

- zespół kościoła par. p.w. MB Częstochowskiej i Św. Kazimierza z otoczeniem w granicach ogrodzenia, nr rej.: A-293 z 31.05.2010 r.:
 - kościół, mur., 1907-1926,
 - ogrodzenie, mur., po 1926,
 - kaplica, mur., po 1926

Makowlany

- park dworski z aleją dojazdową, 2 poł. XIX, nr rej.: 373 z 15.03.1976

Siderka

- cerkiew greko-kat., ob. kościół rzym.-kat. p.w. Opatrzności Bożej, 1 poł. XIX, nr rej.: A-558 z 4.11.1966

Sidra

- układ przestrzenny, XVI, nr rej.: A-555 z 12.08.1978
- kościół św. Trójcy, pocz. XVIII, nr rej.: A-50 z 29.12.1964
- dzwonnica, nr rej.: A-50 z 29.12.1964
- d. kościół kalwiński (fundamenty), XVI, nr rej.: 339 z 7.10.1972
- ruiny zamku (wzgórze zamkowe), XVI-XVII, nr rej.: 335 z 31.03.1972
- młyn wodny (mur.-kam.) z otoczeniem, 1890, nr rej.: 375 z 2.04.1976

Wandzin

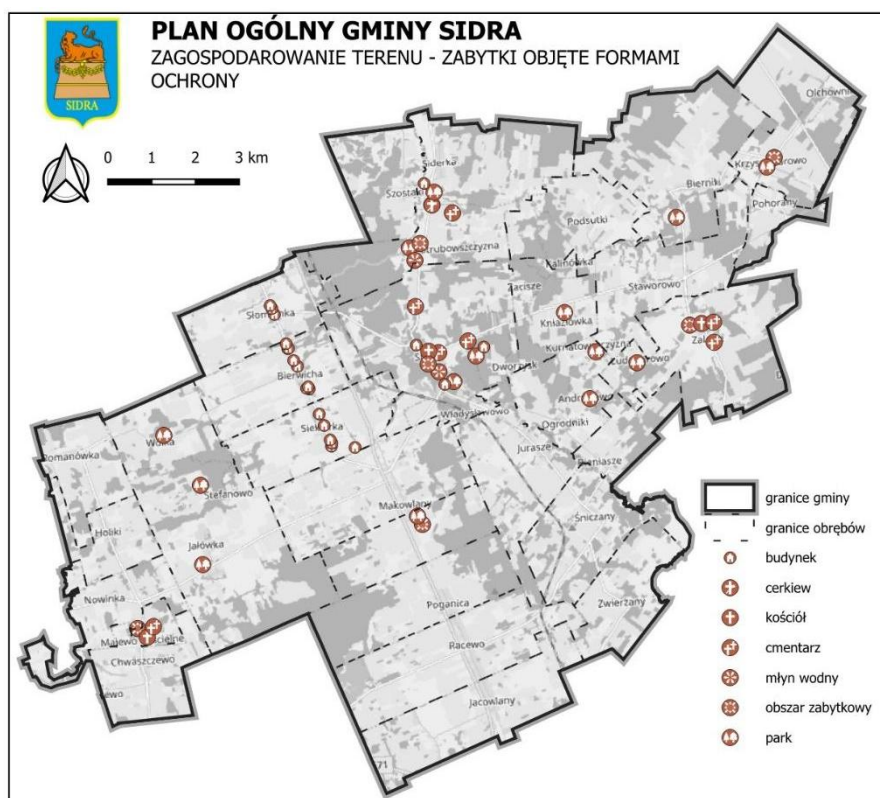
- dwór (drewn.) i park, pocz. XX, nr rej.: A-262 z 30.12.2009

Zalesie

- układ przestrzenny wsi, XVI-XIX, nr rej.: A-556 z 15.05.1978
- kościół p.w. MB Pocieszenia, 1622, nr rej.: A-49 z 7.11.1966
- cmentarz przykościelny, nr rej.: 719 z 29.12.1988
- cmentarz wokół kościoła parafialnego w granicach ogrodzenia, nr rej. A – 619 z 16.04.2019
- ogrodzenie z bramą główną przy kościele parafialnym, nr rej. A – 619 z 16.04.2019

Ustalenia Planu ogólnego:

Na terenie zabytków oraz udokumentowanych punktów archeologicznych wyznaczono odpowiednie strefy planistyczne tj strefy usług, strefy zieleni i rekreacji np w przypadku Parku Dworskiego w Makowlanach lub strefy cmentarzy.



Rysunek 9: Zabytki objęte formami ochrony

Źródło: Opracowanie własne

6.8 Obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Sidra obszary pomników zglądy i ich stref ochronnych nie występują.

6.9 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Sidra status terenu zamkniętego posiadają działki ewidencyjne, przez które przebiega linia kolejowa nr 40 (relacji Sokółka – Suwałki)

6.10 Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie Gminy Sidra nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów ustawy – Prawo ochrony środowiska, związanych z funkcjonowaniem instalacji mogących

znacząco oddziaływać na środowisko (takich jak lotniska, składowiska odpadów czy zakłady przemysłowe o dużej skali oddziaływania).

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

W odniesieniu do zagrożenia powodziowego, na obszarze gminy nie występują rozległe, formalnie wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim ($Q=10\%$) ani średnim ($Q=1\%$) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi, analogiczne do terenów położonych w dolinach dużych rzek. Gmina Sidra położona jest w zlewniach mniejszych cieków wodnych, takich jak Kamienna, Sidra, Siderka, Bierwicha i Mościszanka, których doliny mają charakter lokalny i w większości użytkowane są rolniczo.

Potencjalne zagrożenia podtopieniami mogą występować okresowo w obniżeniach terenowych oraz w dolinach cieków, szczególnie w wyniku intensywnych opadów nawałnych lub roztopów. Zjawiska te mają jednak charakter lokalny i krótkotrwały. Istotny wpływ na stosunki wodne w gminie mają również rozległe systemy melioracyjne, które z jednej strony ograniczają ryzyko długotrwałych podtopień gruntów rolnych, z drugiej jednak przyspieszają odpływ wód powierzchniowych.

6.12 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Sidra nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

6.13 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Sidra nie wyznaczono obszarów zdegradowanych w rozumieniu aktualnych przepisów ustawy o rewitalizacji.

6.14 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Sidra nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

6.15 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Gmina Sidra ma charakter wybitnie rolniczy, co znajduje odzwierciedlenie w strukturze użytkowania gruntów. Powierzchnia gminy wynosi 17 409 ha, z czego użytki rolne zajmują 10 511 ha, co stanowi ponad 60% jej obszaru. Zdecydowaną większość gruntów rolnych stanowią grunty orne – 5 188,36 ha wykorzystywanych jest pod uprawę

strefy istniejącej produkcji rolniczej, związane z funkcjonowaniem siedlisk i prowadzeniem działalności rolniczej. Na obszarach leśnych w obrębie korytarzy ekologicznych wprowadzono również strefę otwartą z zakazem zabudowy, w celu zachowania funkcji przyrodniczych, krajobrazowych oraz ochrony zasobów środowiska.

6.16 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Sidra ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

7. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującym dla nich ograniczeniami

Infrastruktura społeczna gminy jest fundamentem jej rozwoju. Analiza obecnego rozmieszczenia obiektów oraz planów inwestycyjnych w gminie Sidra umożliwia optymalne wykorzystanie przestrzeni publicznej oraz zapewnienie mieszkańcom dostępu do istniejących i planowanych obiektów oświatowych, usługowych, kulturalnych, rekreacyjnych, religijnych oraz opieki medycznej.

Ustalenia planu ogólnego:

W planie ogólnym gminy Sidra obiekty infrastruktury społecznej koncentruje się przede wszystkim w strefach usługowych, w szczególności w miejscowości Sidra oraz w wybranych sołectwach pełniących funkcje lokalnych obszarów usługowych. W strefie tej dopuszcza się lokalizację obiektów oświaty, administracji, kultury, sportu, opieki zdrowotnej i obiektów sakralnych.

Istniejącą zabudowę zagrodową i rolniczą utrzymuje się w strefie wielofunkcyjnej zagrodowej (SZ) oraz w strefie produkcji rolniczej (SR), z dopuszczeniem rozbudowy siedlisk oraz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Układ drogowy utrzymuje się w strefie komunikacyjnej (SK) obejmującej drogi publiczne o kategorii powiatowej oraz wojewódzkiej z możliwością ich modernizacji i rozbudowy w istniejących liniach rozgraniczających oraz wyznaczania nowych odcinków w celu obsługi terenów rozwojowych.

Infrastrukturę techniczną lokalizuje się w ramach wszystkich stref funkcjonalnych, z preferencją dla stref usługowych i komunikacyjnych.

7.1 Obiekty infrastruktury społecznej

System infrastruktury społecznej gminy obejmuje przede wszystkim placówki oświatowe, placów zdrowia, obiektu kulturalne oraz sakralne.

Na terenie gminy Sidra funkcjonują następujące jednostki infrastruktury społecznej:

Jednostki oświatowe:

- Szkoła Podstawowa w Sidrze, ul. Szkolna 1, 16-124 Sidra, dz. 1047, 1050.

- Szkoła Podstawowa w Majewie, Nowinka 1, 16-124 Sidra, dz. 132/3.
- Szkoła Podstawowa im. kpt. Józefa Kłopotowskiego w Jacowlanach, Jacowlany 13, 16-124 Sidra, dz. 81/8.

Placówki służby zdrowia:

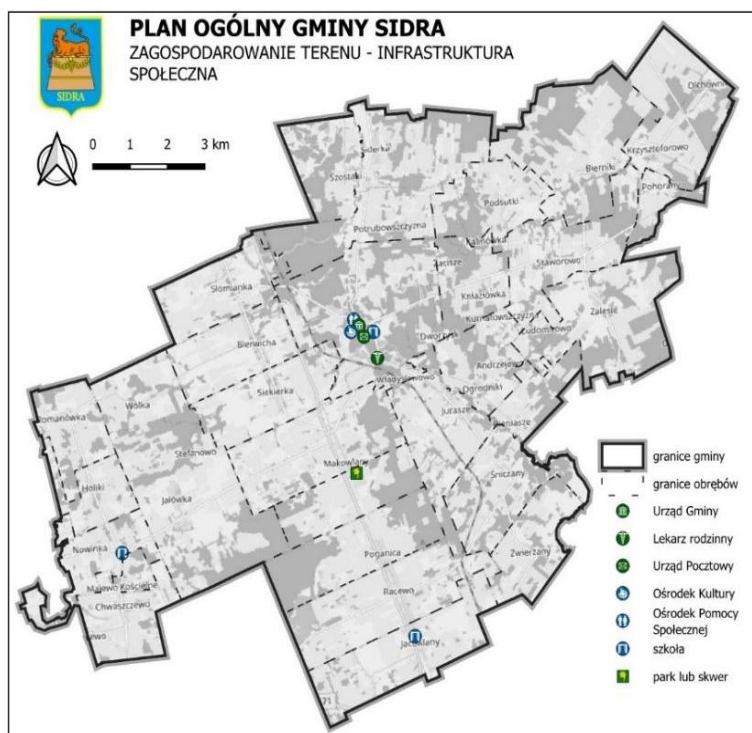
- NIEPUBLICZNY ZAKŁAD OPIEKI ZDROWOTNEJ PRAKTYKA LEKARZA RODZINNEGO W SIDRZE, ul. Sokóleńska 31, 16-124 Sidra, dz. 789/5.
- Punkt Apteczny Aspirynka Plus, ul. Rynek 1, 16-124 Sidra, dz. 991, 992.

Dodatkowo na terenie gminy zlokalizowane są następujące obiekty kulturalno-społeczne:

- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, ul. Rynek 5, 16-124 Sidra, dz. 988/5.
- Sidrzański Ośrodek Kultury w Sidrze, ul. Rynek 5, 16-124 Sidra, dz. 988/5.
- Świetlica Wiejska w Śniczanach, Śniczany 2a, 16-124 Sidra, dz. 186.
- Świetlica Wiejska w Racewie, Racewo 21A, 16-124 Sidra, dz. 184.
- Świetlica Wiejska w Chwarzszczewie
- Świetlica Wiejska w Jacowlanach.
- Gminna Biblioteka Publiczna w Sidrze, ul. Rynek 5, 16-124 Sidra (w Ośrodku Kultury).

Obiekty kultu religijnego:

- Kościół Rzymskokatolicki pw. Świętej Trójcy, ul. Kościelna 3, 16-124 Sidra, dz. 1040, 1041.
- Kościół pw. NMP Pocieszenia w Zalesiu, Zalesie 14, 16-124 Sidra, dz. 52/2, 116?
- Kaplica Narodzenia św. Jana Chrzciciela w Siderce.
- Cmentarz parafialny w Sidrze, dz.1086.
- Cmentarz żydowski w Sidrze.
- Cmentarz parafialny w Majewie, dz. 15 i 16.
- Cmentarz parafialny w Siderce.
- Cmentarz parafialny w Zalesiu, dz.158.



Rysunek 11: Infrastruktura społeczna

Źródło: Opracowanie własne

7.2. Infrastruktura transportowa

Podstawowym układem komunikacyjnym w Gminie Sidra jest i w dalszym ciągu pozostanie układ drogowy. Sieć dróg zapewnia spójność i dostępność komunikacyjną Gminy.

Przez teren gminy przebiegają następujące kategorie dróg:

1. Drogi wojewódzkie:

Lp	Nr drogi	Przebieg drogi
1	671	Korycin - Janów - Sokolany - przebiegająca przez teren Gminy na długości 0,96 km.
2	673	Lipsk - Dąbrowa Białostocka - Sokółka - przebiegająca przez teren Gminy na długości 13,660km.

2. Drogi powiatowe:

Lp	Nr drogi	Przebieg drogi
1	1249 B	Nowy Dwór - Kudrawka - Siderka - Sidra – Makowlany

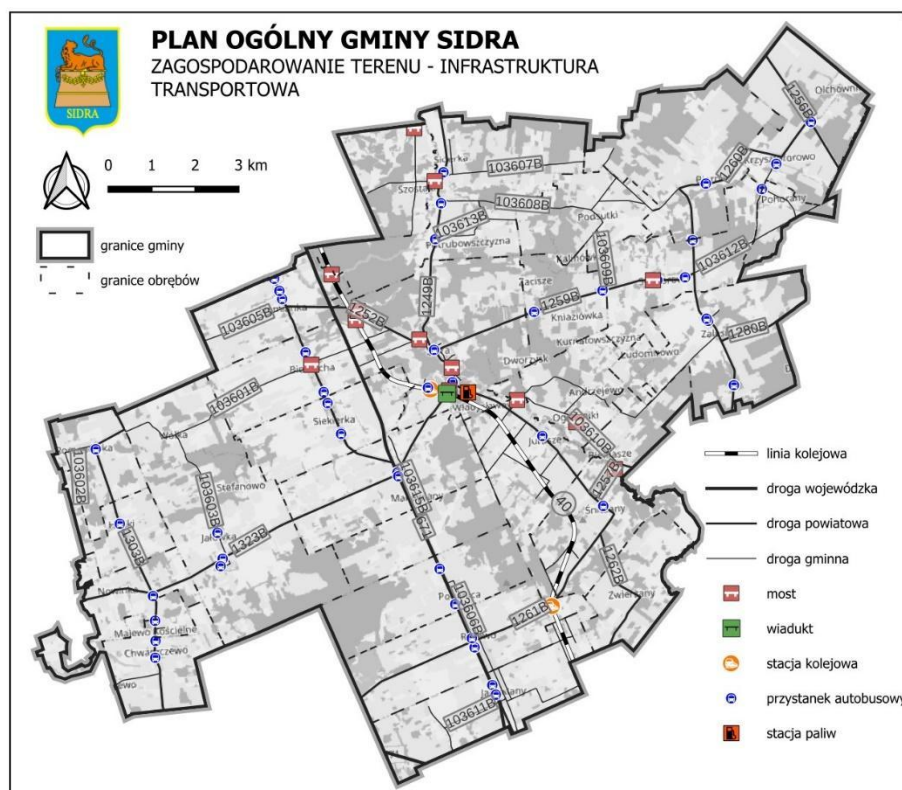
2	1252 B	Sidra – Słomianka
3	1257 B	Mieleszkowce - Zalesiańskie - Litwinki - Bieniasze – Śniczany
4	1259 B	Sidra - Staworowo - Zalesie - Achrymowce - Starowlany – Popławce
5	1260 B Droga 1259B	Mikielewszczyzna - Bierniki - Krzysztoforowo - 1256B
6	1261 B	Sidra - Jurasze - Śniczany - Racewo – Nowowola
6	1262 B	Sokolany - Gliniszczce W.- Gliniszczce M. - Zwierzany - droga 1261B
7	1263 B droga 1261B	Ogrodniki /Antonowo/
8	1280 B	Zalesie – Długosielce
9	1303 B	Suchodolina - Sadowo - Nowinka - Romanówka - Holiki - Majewo Trzcianka - Bogusze – Sokółka
10	1323 B	Janów - Kuplisk - Budno - Nowinka - Jałówka - Makowlany

Łączna długość dróg powiatowych na terenie gminy Sidra - 64,938 km.

4. Drogi gminne:

Łączna długość dróg gminnych - publicznych wynosi 58,087 km.

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 40 relacji Sokółka – Suwałki - jednotorowa, pierwszorzędna linia kolejowa znaczenia państwowego. Na terenie gminy znajduje się przystanek kolejowy Sidra, obsługujący głównie regionalne pociągi pasażerskie. Komunikację transportu zbiorowego uzupełniają przystanki autobusowe zlokalizowane w Sidrze oraz w kilku okolicznych miejscowościach, z których kursują autobusy do Dąbrowy Białostockiej, Sokółki i Białegostoku.



Rysunek 12: Infrastruktura transportowa

Źródło: Opracowanie własne

Ustalenia planu ogólnego:

W Planie ogólnym drogi powiatowe i wojewódzkie oraz linia kolejowa zostały zaklasyfikowane do strefy komunikacyjnej.

7.3 Infrastruktura techniczna

Sieć kanalizacji sanitarnej

Na terenie Gminy Sidra funkcjonuje komunalna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w miejscowości Sidra oraz system kanalizacji sanitarnej obejmujący przede wszystkim miejscowość Sidra, a w ograniczonym zakresie również Makowlany. Na pozostałym obszarze gminy, ze względu na rozproszony charakter zabudowy, ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych i okresowo wywożone do oczyszczalni w Sidrze.

Sieć kanalizacji deszczowej

Gmina Sidra nie posiada rozbudowanego systemu kanalizacji deszczowej. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych odbywa się głównie poprzez system rowów otwartych oraz naturalne obniżenia terenu, skąd wody kierowane są do lokalnych cieków. Rozwiązanie to jest typowe dla gmin o charakterze wiejskim i wymaga zachowania drożności urządzeń melioracyjnych oraz odpowiedniego kształtowania zagospodarowania terenów zabudowanych.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Gmina Sidra zasilana jest w energię elektryczną z rozdzielczych punktów zasilania 110/15 kV zlokalizowanych w Dąbrowie Białostockiej i Sokółce, poprzez sieć średniego napięcia 15 kV.

Istniejący system elektroenergetyczny zapewnia pokrycie bieżącego zapotrzebowania na moc i energię elektryczną. Ze względu jednak na rozległość sieci oraz znaczne odległości od punktów zasilania, miejscami występują spadki napięć oraz ograniczona pewność zasilania w przypadku awarii. W obowiązującym studium uwarunkowań przewidziano teren pod budowę stacji transformatorowo-rozdzielczej RPZ 110/15 kV wraz z rezerwą pod linię wysokiego napięcia 110 kV, co ma na celu poprawę bezpieczeństwa energetycznego gminy w przyszłości.

W perspektywie najbliższych lat, przy wzroście zapotrzebowania na energię, konieczna będzie rozbudowa sieci SN 15 kV oraz budowa nowych stacji transformatorowych w miejscach zwiększonej koncentracji zabudowy.

Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy nie funkcjonują zbiorcze systemy ciepłownicze. Zaopatrzenie w ciepło oparte jest na indywidualnych źródłach ciepła w budynkach mieszkalnych i obiektach usługowych. Dominują kotły opalane paliwami stałymi, w szczególności węglem, a w mniejszym stopniu olejem opałowym oraz gazem płynnym (propan-butan).

Indywidualne źródła ciepła stanowią główne źródło tzw. niskiej emisji, wpływającej na jakość powietrza w sezonie grzewczym. Z tego względu istotne znaczenie mają działania modernizacyjne i termomodernizacyjne, zgodne z Programem Ochrony Powietrza dla strefy podlaskiej.

Zaopatrzenie w gaz

Na terenie Gminy Sidra nie funkcjonuje sieć gazu ziemnego wysokiego ani średniego ciśnienia. Brak jest również planów inwestycyjnych operatora systemu przesyłowego w zakresie gazyfikacji gminy w najbliższym czasie.

Mieszkańcy korzystają głównie z gazu płynnego (propan-butan) dostarczanego w butlach lub do przydomowych zbiorników. W związku z brakiem infrastruktury gazowej, alternatywą dla paliw stałych pozostają odnawialne źródła energii (np. instalacje fotowoltaiczne, pompy ciepła), których rozwój jest stopniowo obserwowany na terenie gminy.

Infrastruktura telekomunikacyjna

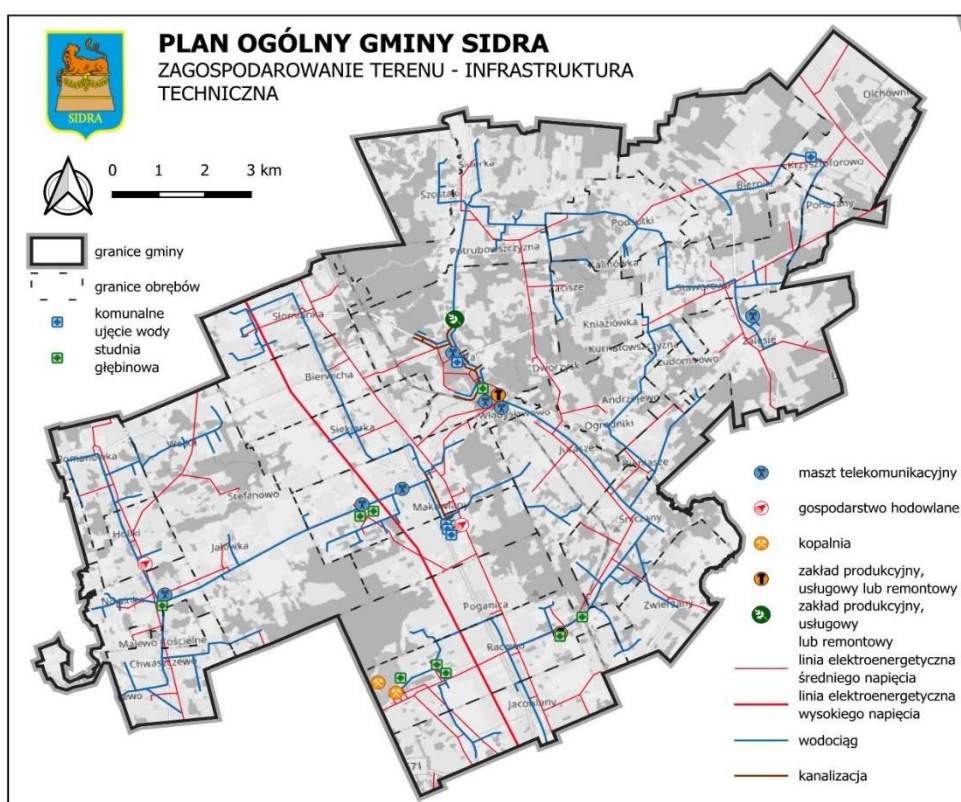
Na terenie gminy funkcjonuje dziewięć masztów i wież telekomunikacyjnych operatorów sieci komórkowych (m.in. Orange Polska S.A., P4 Sp. z o.o., Polkomtel Sp. z o.o., T-Mobile Polska S.A., AERO 2 Sp. z o.o.), zlokalizowanych w miejscowościach Sidra, Makowlany, Siekierka oraz Nowinka.

Obiekty te zapewniają pokrycie sygnałem telefonii komórkowej i transmisji danych na obszarze gminy. Ich lokalizacja podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony środowiska oraz ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym.

Maszty lub wieże telekomunikacyjne – dziewięć obiektów:

- AERO 2 Sp. z o.o. 13190, Sidra, dz. nr 793,

- AERO 2 Sp. z o.o. BT11649, Makowlany, nr. dz. 30
- AERO 2 Sp. z o.o. BT13190, Sidra, dz. nr 793
- NORDISK POLSKA Sp. z o.o. 11649, Makowlany, dz. nr 30
- Orange Polska S.A. 4481, Siekierka, dz. nr 33
- P4 Sp. z o.o. SKL4450, Makowlany, dz. nr 59
- POLKOMTEL Sp. z o.o. 11649, Makowlany, dz. nr 30
- POLKOMTEL Sp. z o.o. 13190, Sidra, dz. nr 793
- T-Mobile Polska S.A. 24078, Nowinka, dz. nr 62



Rysunek 13: Infrastruktura techniczna

Źródło: Opracowanie własne

8. Rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

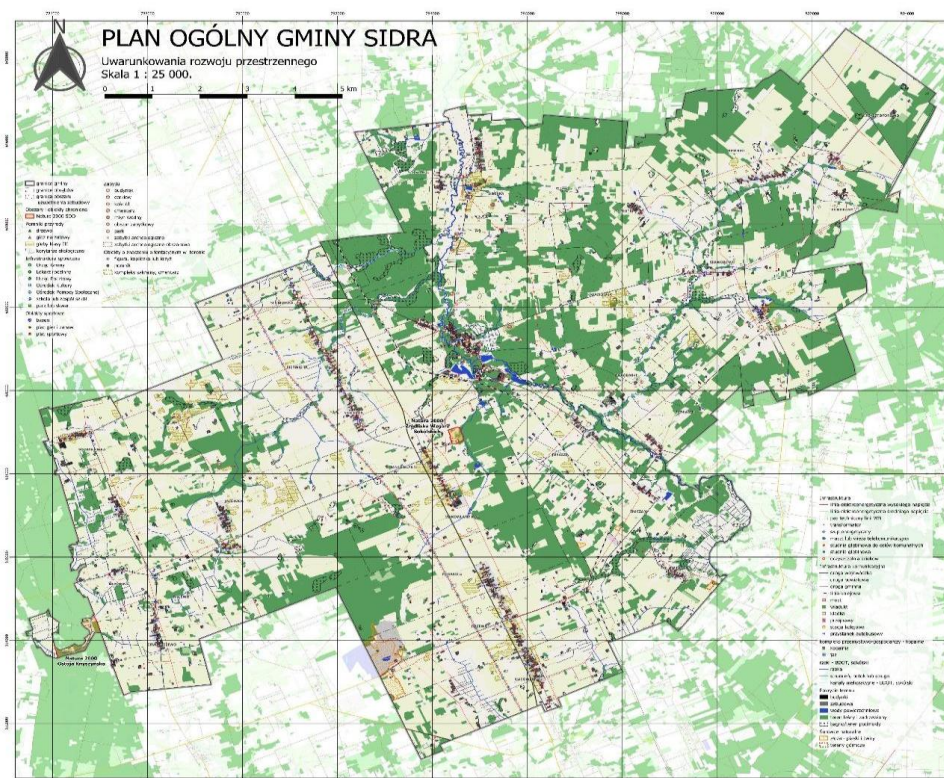
W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Województwa Podlaskiego przystąpił do sporządzania Audytu

krajobrazowego województwa podlaskiego. Ze względu na trwające prace, nie wskazuje się wniosków z Audytu do projektu planu ogólnego gminy.

9. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Opracowanie ekofizjograficzne zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, a jego wyniki zostały uwzględnione przy ustalaniu planu ogólnego gminy, zgodnie z art. 13b ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowanie to uwzględniło uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i krajobrazowe obszaru gminy, w tym m.in. formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, strefy ochronne ujęć wody, tereny zdegradowane i rewitalizacyjne, a także inne elementy wskazane w ww. artykule. Uzyskane dane zostały wykorzystane w procesie planistycznym jako podstawa do racjonalnego kształtowania polityki przestrzennej gminy.



Rysunek 14: Uwarunkowania przestrzenne gminy Sidra

10. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem

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

Gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM₀ - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

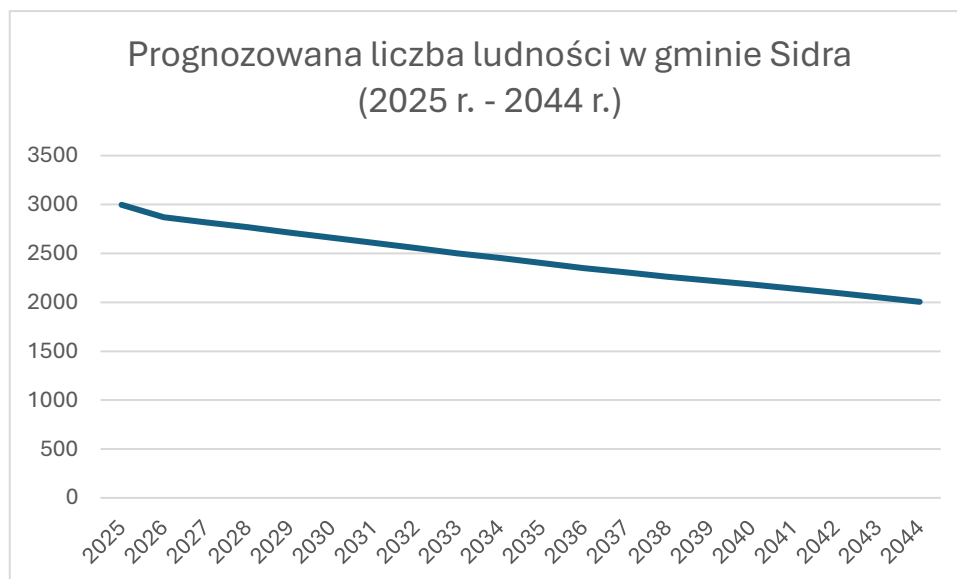
P₂₀ - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M₂₀

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Sidra (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 31.12.2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy Sidra a następnie powiększono ją o 5%.

Tab. 1 Prognozowana liczba ludności w gminie Sidra obejmująca najbliższe 20 lat (2025 r-2044 r.)

rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
liczba ludności	2997	2 871	2 819	2 768	2 712	2 659	2 608	2 557	2 501	2 455
rok	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
liczba ludności	2 403	2 348	2 306	2 261	2 221	2 181	2 141	2 097	2 050	2 005



Źródło: GUS dane wg stanu z 31.12.2024 r.

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Sidra prognozowana liczba mieszkańców w roku 2045 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 1964 \times 1.05 = 2062,2 \text{ osób}$$

- Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM₀ zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi 108.791,1 m²

$$PUM_0 = P_0 \times \text{liczba mieszkańców}$$

$$PUM_0 = 108.791,1 \text{ m}^2$$

Gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Sidra na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 36,3 m² /os.

Liczba mieszkańców w gminie Sidra w 2025 r. = 2997 osoby

- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P₂₀

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

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

Gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Sidra na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 36.3m² /os.

P₋₁₀ - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 29.9m² /os (rok 2014)

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 36.3 - 2 \times 29.9 = 108.9 - 59.8 = 49.1 \text{ m}^2 / \text{os}$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

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

$$ZAP = 2062,2 \text{ os} - 108.791,1 \text{ m}^2 / 49,1 \text{ m}^2 / \text{os} = 2062,2 \text{ os} - 2215,7 \text{ os} = -153.5 \text{ os}$$

Zgodnie z § 3 ust 9 pkt 1) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 z późn. zm.): „W przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

2) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę

publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;

W związku z powyższym: **ZAP= 500 os.**

11. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy

Na terenie gminy Sidra obowiązują 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Dla obszaru miejscowości Racewo:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego żwirowni Racewo II. Plan obejmuje obszar o powierzchni 14,5 ha stanowiący działki nr 8, 9, 10, 13, 15, 16, 26, 29 i nr 30 w obrębie geodezyjnym Racewo, przyjętym uchwałą Rady Gminy Sidra nr XII/89/2012 z dnia 15 czerwca 2012 r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Racewo. Plan obejmuje teren o powierzchni ok. **21,4352 ha**, położony w obrębie geodezyjnym Racewo (m.in. działki nr 76/1, 77/1, 78/1, 78/4 oraz część 78/5), przyjęty uchwałą Rady Gminy Sidra nr IV/29/24 Rady Gminy Sidra z 30.10.2024 r.,

Ustalenia Planu ogólnego:

Plan ogólny uwzględnia ustalenia istniejących planów miejscowych w zakresie określonych parametrów zabudowy.

12. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Chłonność terenów niezabudowanych, zgodnie z § 3 ust 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 z późn. zm.) określa się wyłącznie dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu t.j.:

- 1) strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

Wyżej wymienione Rozporządzenie wskazuje również, że do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami (§ 3 ust. 11 pkt 1 i 2).

Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, 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, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane. Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane przestrzenne pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

ZAPmin = 350 osób a ZAPmax = 650 osób

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

mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych nie przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, istnieje możliwość wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje.

Po przeliczeniu ilości osób na powierzchnię, przy wykorzystaniu wskaźnika powierzchni użytkowej P20 = 49,1m² istnieje w planie możliwość wyznaczenia nowej powierzchni użytkowej pod funkcję mieszkaniową z wyłączeniem terenów objętych mpzp w **przedziale od 17 185,0 m² do 31 915,0 m²**.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. z 2023 poz. 2758) wyłącznie w trzech strefach możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, tj.:

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczonej symbolem SW,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oznaczonej symbolem SJ,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczonej symbolem SZ.

Plan ogólny wyznacza strefy, gdzie możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, wyłącznie:

- dla terenów, dla których przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach,
- w obszarach uzupełnienia zabudowy,
- na obszarze zgodnym z obowiązującym zainwestowaniem,
- w obszarach istniejących luk zabudowy.

Po wykonaniu planu ogólnego oszacowano jak niżej:

Po wykonaniu planu ogólnego oszacowano jak niżej: symbol strefy	Łączna powierzchnia strefy [ha]	Powierzchnia strefy wolna od zainwestowania i zabudowy oraz nie objęta mpzp [ha] ***
SJ	18,79	3,03
SW	4,20	1,85
SZ	403,25	268,25
RAZEM	426,24	273,13

Przyjęto, że na w/w terenach:

- 1) Udział funkcji mieszkaniowej: Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla strefy wielorodzinnej 40% terenów zostanie wykorzystane stricte pod zabudowę mieszkaniową. Natomiast w strefie wielofunkcyjnej zagrodowej z uwagi na szczególny charakter terenów, założono, że wyłącznie 20% terenów zostanie wykorzystana pod zabudowę mieszkaniową.
- 2) Wskaźnik intensywności zabudowy budynków mieszkalnych:
 - a. Dla zabudowy strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, wyniesie 0,07 (1,05 kondygnacji)
 - b. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej wyniesie 0,15 (1,15 kondygnacji)
- 3) Udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy kształtuje się na poziomie 70%.
- 4) Powierzchnia strefy wolna od zainwestowania i zabudowy oraz nieobjęta MPZP została obliczona jako różnica między całkowitą powierzchnią danej strefy a łączną powierzchnią elementów obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych zgodnie z ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (oznaczanych jako Pb) oraz powierzchni MPZP.
- 5) Intensywność zabudowy dla każdej strefy została obliczona jako wskaźnik określający stopień zagęszczenia istniejącej zabudowy w obrębie danej strefy. Do obliczeń przyjęto, że wartość ta jest ilorazem sumy powierzchni wszystkich kondygnacji wszystkich budynków zlokalizowanych w strefie oraz łącznej powierzchni terenu tej strefy.

Strefa planistyczna w której zakłada się zabudowę mieszkaniową	Powierzchnia a stref wolna od zainwestowania i zabudowy oraz nieobjęta mpzp [ha]	Udział funkcji mieszkaniowej	SPZ	K	WPU	Sch*
			Powierzchnia a pod tereny mieszkaniowe [m ²]	Szacunkowa intensywność zabudowy	Udział powierzchni i użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
SJ	3,03	0,4	12139,60	0,15	70%	1274,66
SW	1,85	0,4	7385,60	0,15	70%	775,49
SZ	268,25	0,2	536498,80	0,07	70%	26288,44
RAZEM						28338,59
P ₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie						49,10

(wyrażona w liczbie mieszkańców)

577,16

*Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu: $SCH = SPZ \times K \times WPU$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna szacunkowa chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym równa w przybliżeniu 577 osób znajduje się w przedziale pomiędzy dopuszczonym ZAPmin i ZAPmax.

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY SIDRA

13. Cel sporządzenia planu ogólnego

Plan ogólny to obowiązkowy dokument planistyczny obejmujący obszar całej gminy, który zastąpi dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W odróżnieniu do Studium, plan ogólny będzie miał rangę aktu prawa miejscowego. Oznacza to, że jego zapisy będą wiążące zarówno podczas uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ).

Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane jedynie na terenach wyznaczonych w planie ogólnym jako obszary uzupełniania zabudowy. Dzięki temu gminy uzyskają większą kontrolę nad kierunkiem rozwoju zabudowy oraz jej charakterem. Celem takiego rozwiązania jest przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy na terenie gmin.

Ustawodawca wyznaczył termin na uchwalenie planów ogólnych do 30 czerwca 2026 r. Po tym dniu dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stracą swoją ważność. W sytuacji, gdy plan ogólny nie zostanie uchwalony, gmina nie będzie mogła prowadzić żadnych działań planistycznych – ani wydawać decyzji o warunkach zabudowy (ze względu na brak określenia obszarów uzupełnienia zabudowy), ani uchwalać miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym, głównym celem przystąpienia do opracowania planu ogólnego dla gminy Sidra jest określenie funkcji poszczególnych terenów, które będą mogły zostać wskazane w dokumentach niższego rzędu. Plan ogólny będzie też zawierał ogólne wytyczne dotyczące formy zabudowy i zasad zagospodarowania przestrzennego, z którymi inne dokumenty planistyczne będą musiały być zgodne.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 – dalej: pzp), w planie ogólnym gminy Sidra przewidziano strefy planistyczne oraz odpowiednie do lokalnych warunków gminne standardy urbanistyczne. Zamknięty katalog tych stref został określony w art. 13c wspomnianej ustawy.

Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz:

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 pzp);
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 pzp), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 pzp.

Podział gminy Sidra na wspomniane strefy został oparty przede wszystkim na istniejących uwarunkowaniach przestrzennych i funkcjonalnych. Kluczowe znaczenie miała aktualna struktura zagospodarowania przestrzennego, dotychczasowe kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sidra (uchwalonym uchwałą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sidra, przyjętego uchwałą Rady Gminy Sidra Nr XI/60/99 z dnia 30 grudnia 1999 r., zmienione uchwałą nr XX/140/21 Rady Gminy Sidra z dnia 30 listopada 2021 r, zmienione uchwałą nr XXVIII/190/22 Rady Gminy Sidra z dnia 30 listopada 2022 r. jak również obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz założenia przyjęte w planowanej strategii rozwoju gminy.

14. Podstawowe ustalenia Planu ogólnego

Projekt Planu ogólnego gminy Sidra przewiduje działania służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego oraz krajobrazu poprzez wyznaczenie stref planistycznych. Dla każdej ze stref określono maksymalne wysokości zabudowy oraz dopuszczalną intensywność zabudowy nadziemnej, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań przestrzennych, struktury osadniczej gminy oraz obowiązujących dokumentów planistycznych. W projekcie planu przewidziano również minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach inwestycyjnych i zabudowanych, co ma na celu zachowanie odpowiedniego udziału zieleni oraz wspieranie lokalnych procesów przyrodniczych.

14.1. Charakterystyka ogólna struktury przestrzennej

Podstawowe ustalenia Planu ogólnego gminy Sidra opierają się na rozpoznanym układzie miejsko-wiejskim, dominującym rolniczym charakterze gminy. Przestrzeń gminy cechuje się przewagą zabudowy zagrodowej w miejscowościach wiejskich oraz koncentracją funkcji mieszkaniowych, usługowych i administracyjnych we wsi Sidra.

Tradycyjny układ siedlisk – z budynkiem mieszkalnym usytuowanym przy drodze i zabudowaniami gospodarczymi w głębi działki – kształtuje krajobraz wsi i determinuje sposób wyznaczania stref planistycznych. Dla umożliwienia rozwoju gospodarstw rolnych w sposób uporządkowany, na zapleczu siedlisk wyznacza się strefę produkcji rolnej, w której możliwa jest lokalizacja obiektów gospodarczych i magazynowych, bez konieczności rozpraszania zabudowy na tereny otwarte.

Uzupełnieniem zabudowy zagrodowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozwijana głównie poprzez wypełnianie luk w istniejącej strukturze oraz jako kontynuacja zabudowy wzdłuż układu

drogowego, szczególnie w sąsiedztwie wsi Sidra. Takie podejście sprzyja zachowaniu zwartej charakteru osadnictwa i ogranicza presję na tereny rolnicze.

14.2. Ochrona obszarów cennych przyrodniczo

Na terenie gminy Sidra występuje jedna wielkoobszarowa forma ochrony przyrody w postaci Źródlika Wzgórz Sokólskich (oznaczenie Natura 2000 PLH200026, położonego w obrębie Makowlany oraz niewielki fragment Natura 2000 PLB200003 Puszcza Knyszyńska (OSO - Dyrektywa ptasia).

W obrębie Źródlika, obszaru chronionego Natura 2000 Puszczy Knyszyńskiej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nie przewiduje się lokalizacji nowej intensywnej zabudowy, a zagospodarowanie podporządkowane jest zachowaniu walorów krajobrazowych i przyrodniczych. Na obszarach korytarzy ekologicznych wyłączone zostało możliwość lokalizowania instalacji OZE.

14.3. Strefy zabudowy wielofunkcyjnej

a) Strefa zabudowy zagrodowej (SZ)

Najbardziej typowa forma zagospodarowania w gminie. Ustalenia obejmują:

- utrzymanie tradycyjnego układu siedlisk oraz wyznaczenie strefy na obszarach o istniejącej zabudowie zagrodowej,
- kontynuację zabudowy mieszkaniowej wzdłuż dróg,
- lokalizację obiektów gospodarczych na zapleczu działek,
- możliwość rozbudowy siedlisk zgodnie z ustalonymi parametrami wysokości, intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznej czynnej.
- W większych miejscowościach wprowadzono profil dodatkowy w postaci usług, w celu rozwoju.

b) Strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ)

Wyznaczona jako:

- uzupełnienie luk w zabudowie pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową,
- kontynuacja istniejących struktur osadniczych,
- rozwój w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Sidra i innych większych wsi.
- Nowa zabudowa nie powinna kolidować z funkcją rolniczą ani z lokalnym systemem przyrodniczym.

14.4. Strefy usługowe (SU)

Zabudowę usługową przewidziano przede wszystkim:

- we wsi Sidra jako lokalnym centrum gminy,
- w obrębie centralnych obszarach większych miejscowości.

Zabudowa usługowa ma charakter uzupełniający wobec funkcji mieszkaniowych i rolniczych, z zachowaniem ładu przestrzennego i standardów środowiskowych.

14.5. Strefy rekreacji i terenów otwartych

W obrębie wsi Sidra wyznaczono strefy rekreacji i terenów otwartych, w których obowiązują:

- ograniczenia wysokości zabudowy,
- wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej,
- zakaz lokalizacji intensywnej zabudowy kubaturowej,
- dopuszczenie urządzeń rekreacyjnych, ścieżek, małej architektury.

14.6. OZE i strefy produkcji energetycznej

Zgodnie z uwarunkowaniami środowiskowymi gminy:

a) Instalacje fotowoltaiczne – dopuszczone w strefach otwartych o profilu dodatkowym, poza obszarami Natura 2000 (w tym Źródliśka Wzgórz Sokólskich) oraz obszarami o wysokich walorach krajobrazowych w obrębie korytarzy ekologicznych (w tym duże skupiska terenów leśnych w tych obszarach).

b) Instalacje biogazowni/ farm wiatrowych - dopuszczone na północno- wschodniej części gminy Sidra, z zachowaniem odpowiedniego bufora odległości od najbliższej zabudowy oraz ograniczenie do terenów niezalesionych

W planie nie wyznaczono innych profili dodatkowych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

14.7. Strefa produkcji rolnej (SP)

Wyznaczona:

- na przeważających terenach rolniczych gminy,
- jako zaplecze dla zabudowy zagrodowej,
- z dopuszczeniem obiektów związanych z produkcją rolną, magazynowaniem płodów rolnych oraz chowem i hodowlą zwierząt, przy zachowaniu standardów ochrony środowiska.

14.8. Pozostałe strefy – zachowanie i porządkowanie istniejącej zabudowy

W pozostałych obszarach plan zakłada:

- utrzymanie i porządkowanie istniejącej zabudowy,
- dopuszczenie modernizacji i przebudowy,
- ograniczenie nowych inwestycji tam, gdzie wynika to z uwarunkowań przyrodniczych lub krajobrazowych,
- wzmacnianie funkcji rolniczej i otwartej przestrzeni.

Strefy planistyczne zaprojektowano tak, aby łączyć zasady ładu przestrzennego z ochroną środowiska i rolniczego charakteru gminy.

Plan ogólny uwzględnia również konieczność ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencjach wojewódzkiej i gminnej. Odpowiednie strefy i parametry zabudowy mają zapewnić zachowanie i właściwą ekspozycję wartości historycznych.

W projekcie wyznaczono także strefy przeznaczone na działalność gospodarczą, zlokalizowane w sposób ograniczający uciążliwość dla terenów mieszkaniowych i obszarów wrażliwych.

Plan ogólny gminy Sidra uwzględnia istniejący układ komunikacyjny, w tym drogi wojewódzkie nr 671 relacja Sokoły- Sokolany i 673 relacja Sokółka- Lipsk oraz linię kolejową Sokółka-Suwałki, dopuszczając modernizację i rozbudowę sieci drogowej dla poprawy dostępności i bezpieczeństwa.

W zakresie infrastruktury technicznej plan przewiduje możliwość jej realizacji we wszystkich strefach planistycznych, obejmując sieci wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne, telekomunikacyjne i inne niezbędne dla funkcjonowania gminy.

Plan wyznacza strefy górnictwa w obrębie złóż Racewo – Nowowola, Racewo, Zwierzany, Śniczany, Śniczany II oraz Makowlany Kolonia.

15. Strefy planistyczne

W planie ogólnym dla gminy Sidra ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SP – strefy gospodarcze,
- f) SR – strefy produkcji rolniczej,
- g) SI – strefy infrastrukturalne,
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- i) SC – strefy cmentarzy,
- j) SO – strefy otwarte,
- k) SK – strefy komunikacji.

Dla każdej z wymienionych stref – z wyjątkiem strefy otwartej (SO), strefy komunikacji (SK) oraz strefy górnictwa (SG) – określono minimalne wartości udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono je na poziomie nie niższym niż wymagany w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania wypisów i wyrysów z tego planu. Dla stref od SW do SR (czyli od lit. a do f) określono szczegółowe parametry urbanistyczne, obejmujące:

- maksymalną intensywność zabudowy
- maksymalną wysokość zabudowy
- maksymalny udział powierzchni zabudowanej

W celu lepszego dopasowania kierunków rozwoju przestrzennego do lokalnych uwarunkowań, dla poszczególnych stref planistycznych wprowadzono również profile dodatkowe. Obejmują one zalecane lub preferowane kierunki rozwoju funkcji dominujących, np. rozwój usług turystycznych w strefach SN, wspieranie lokalnego rolnictwa w strefach SZ i SR, czy promowanie budownictwa energooszczędnego w strefach mieszkaniowych.

16. Gminne standardy urbanistyczne – strefy planistyczne

a. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

	profile dodatkowe dominujące dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
S J		0,9	50	12,0	30

b. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SW		2	60	16,0	30

c. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

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

Profil dodatkowy: teren usług

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SZ		0.9	50	12	30

c. STREFA USŁUGOWA

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

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SU		0,9-1,2	60	12,0- 16,0m	30

d. STREFA GOSPODARCZA

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

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)

		ść zabudowy	zabudowy (%)		czynnej (%)
SP		0,8	70	12,0-15,0	30

e. STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotwarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymal na nadziemn a intensywn ość zabudowy	maksymal ny udział powierzch ni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SR	dla 90SR teren zieleni urządzonej	0,9	70	16,0m	30

f. STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymaln a nadziemna intensywno ść zabudowy	maksymal ny udział powierzch ni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SI	-	-	-	-	20

g. STREFA ZIELENI I REKREACJI

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

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0,6	30	8	50

h. STREFA CMENTARZY

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

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SC		-	-	-	30

i. STREFA OTWARTA

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

Profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej

	profile dodatkowe dla	maksymalna	maksymalny	maksymalna	minimalny
--	-----------------------	------------	------------	------------	-----------

	poszczególnych stref	nadziemna intensywność zabudowy	udział powierzchni zabudowy (%)	wysokość zabudowy (m)	udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SO	teren elektrowni słonecznej dla stref: 21SO, 12SO, 5SO, 4SO, 15SO, 14SO, 13 SO; teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni dla stref: 30SO, 28SO, 24SO, 11SO, 6SO;	-	-	-	-

j. STREFA KOMUNIKACYJNA

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

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SK		-	-	-	-

17. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalanie standardów dostępności infrastruktury społecznej na poziomie planu ogólnego gminy ma charakter fakultatywny. Na etapie sporządzania niniejszego planu ogólnego gminy nie wyznaczono standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Decyzja ta została podjęta z uwagi na charakter i cele planu ogólnego, a także analizę uwarunkowań przestrzennych oraz potrzeb rozwojowych gminy.

18. Obszary uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy sporządzono w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Sidra i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych udostępnioną przez Geodezyjny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lublinie jako baza danych obiektów topograficznych BDOT10k.

Z przedmiotowej bazy uwzględniono budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo – usługowe,
- 104 – budynki magazynowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi 110,01 ha.

$$P_u = 1\,100\,116 \text{ m}^2 = 110,01 \text{ ha}$$

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi 362,11 ha

$$P_b = 3\,621\,134 \text{ m}^2 = 362,11 \text{ ha}$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami

$$P_p = 25\% \times (3\,621\,134 \text{ m}^2 - 1\,100\,116 \text{ m}^2) = 25\% \times 2\,521\,018 \text{ m}^2 = 630\,255 = 63,03 \text{ ha}$$

Reasumując, wyznaczony Obszar Uzupełnienia Zabudowy, nie może być większy od obszaru $P_u + P_p$. Obszar OUZ wyznaczony w projekcie wynosi **153,76 ha** i tym samym spełnia określony warunek.

PODSUMOWANIE

Plan Ogólny gminy Sidra, opracowany na podstawie uchwały Rady Gminy Sidra z 2024 r., stanowi podstawowy dokument strategiczny nowego systemu planowania przestrzennego, obejmujący cały obszar administracyjny gminy. Dokument zastępuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wyznacza ramy prowadzenia lokalnej polityki przestrzennej zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym po nowelizacjach z lat 2023–2024

Podstawowym celem Planu Ogólnego jest wyznaczenie stref planistycznych odpowiadających rzeczywistym funkcjom przestrzennym gminy, w tym stref zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, rolniczej oraz terenów otwartych i obszarów uzupełnienia zabudowy. Dla każdej strefy określono gminne standardy urbanistyczne, obejmujące maksymalną wysokość i intensywność zabudowy, dopuszczalny udział powierzchni zabudowanej oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalenia Planu Ogólnego zostały oparte na analizie uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, infrastrukturalnych i społecznych gminy Sidra, z uwzględnieniem jej wiejskiego charakteru, dominującej funkcji rolniczej oraz roli miejscowości Sidra jako lokalnego ośrodka obsługi mieszkańców. Analiza chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, pozwoliła określić realny potencjał rozwoju bez nadmiernej presji na grunty rolne o wysokiej wartości produkcyjnej.

Plan wskazuje lokalizacje umożliwiające uporządkowaną kontynuację zabudowy, przede wszystkim w sąsiedztwie istniejących struktur osadniczych, wzdłuż wykształconych układów drogowych oraz na terenach posiadających dostęp do infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania sprzyjają ograniczeniu rozpraszania zabudowy i racjonalnemu wykorzystaniu już zagospodarowanej przestrzeni.

Plan Ogólny został sporządzony w formie danych przestrzennych w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, co zapewnia jego interoperacyjność z innymi dokumentami planistycznymi i systemami informacji przestrzennej.

Na etapie opracowania dokumentu szczególną wagę przywiązano do wniosków wynikających z Prognozy oddziaływania na środowisko oraz opracowania ekofizjograficznego. Wskazały one konieczność ochrony kluczowych elementów systemu przyrodniczego, w szczególności obszaru Źródlisk Wzgórz Sokólskich, dolin cieków oraz terenów o podwyższonej wartości krajobrazowej, a także ograniczenia presji inwestycyjnej na gleby wysokich klas bonitacyjnych i obszary narażone na podtopienia oraz erozję.

W Planie ogólnym przewidziano działania ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko poprzez:

- preferowanie zwartej zabudowy i uzupełnianie istniejących struktur osadniczych,
- ochronę gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych,
- utrzymanie wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- wspieranie rozwiązań sprzyjających retencji wód opadowych i adaptacji do zmian klimatu.

Ustalenia końcowe

Struktura stref planistycznych.

W Planie ogólnym wyznaczono strefy odpowiadające głównym funkcjom przestrzennym gminy, przy czym powierzchniowo dominują strefy rolnicze i terenów otwartych (SR/SO), co utrwała rolniczy charakter gminy i ogranicza presję urbanizacyjną na grunty produkcyjne. Strefy mieszkaniowe i usługowe skoncentrowano w granicach istniejących miejscowości, przede wszystkim w Sidrze jako lokalnym ośrodku obsługi mieszkańców, oraz w wykształconych strukturach wiejskich posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i drogowej.

Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ).

OUZ wyznaczono w granicach istniejącej zabudowy oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie, w miejscowościach posiadających dostęp do układu drogowego i infrastruktury technicznej. Ich łączna powierzchnia i rozmieszczenie zapewniają pokrycie prognozowanego zapotrzebowania na nową zabudowę bez konieczności rozpraszania inwestycji na tereny otwarte.

Uwzględnienie ograniczeń środowiskowych.

Granice stref planistycznych dostosowano do uwarunkowań wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym i prognozie OOS, w tym: ochrony gleb wysokich klas bonitacyjnych, zachowania ciągłości systemu przyrodniczego, zabezpieczenia dolin cieków i obszarów podmokłych oraz uwzględnienia terenów złóż kopalin. Rozwój zabudowy skierowano poza obszary szczególnie wrażliwe środowiskowo.

Porządkowanie rozwoju przestrzennego.

Plan ogólny wprowadza zasadę pierwszeństwa uzupełniania i zagęszczania istniejących struktur osadniczych przed wyznaczaniem nowych, rozproszonych terenów zabudowy. Ogranicza to koszty infrastrukturalne, presję na środowisko oraz zjawisko rozpraszania zabudowy.

Zakres wymagający sporządzenia MPZP.

Sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będą wymagały w szczególności: większe tereny inwestycyjne i produkcyjne, obszary potencjalnych konfliktów funkcjonalnych, tereny związane z eksploatacją złóż kopalin oraz obszary wymagające szczegółowego uregulowania zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Realizacja ustaleń Planu ogólnego będzie wymagała systematycznego monitorowania zmian przestrzennych i środowiskowych oraz bieżącej oceny skuteczności przyjętych rozwiązań. Dokument tworzy spójne, racjonalne i dostosowane do lokalnych uwarunkowań ramy rozwoju gminy Sidra, zapewniające równowagę potrzeb społecznych, gospodarczych i środowiskowych.