

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SIEDLISZCZU
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu obszaru wsi Kulik w gminie Siedliszcze - etap 2

Z dniem 18 listopada 2015r., to jest od wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1777 ze zm.), wprowadzającej m.in. zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – opracowanie uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem organu właściwego w sprawie sporządzenia planu miejscowego. Wynika to z treści zmienionej w/w ustawą art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu planu miejscowego wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 zmienionej ustawy. Ponadto uzasadnienie zawiera inne elementy istotne dla projektu planu.

Uchwała w sprawie przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru wsi Kulik w gminie Siedliszcze – etap 2 jest ostatecznym zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr XV/107/16 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 31 marca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru wsi Kulik w gminie Siedliszcze.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1073). Podstawą materialno-prawną sporządzenia przedmiotowego planu jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedliszcze przyjęte Uchwałą Nr XXV/207/17 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 28 marca 2017 r., z którego wynikają jego rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1405) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi procedura planistyczna objęła m.in.:

- Wykonanie wstępnych koncepcji,
- Rozpatrzenie wniosków i postulatów do planu,
- Opiniowanie i uzgadnianie projektu,

- Uzyskiwanie zgód na nierolnicze przeznaczenie gruntów zgodnie z wymaganiami Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi,
- Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, z rozpatrzeniem ewentualnych uwag,
- Przeprowadzenie tzw. strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Przedmiotowy projekt planu stanowi drugą część planu zainicjowanego Uchwałą Nr XV/107/2016 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru wsi Kulik w gminie Siedliszcze. Podjęta na sesji Rady Miejskiej w Siedliszczu w dniu 6 czerwca 2017 r. Uchwała Nr XXVII/223/17 w sprawie wykonania uchwały nr XV/107/2016 z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru wsi Kulik w Gminie Siedliszcze umożliwiła kontynuację rozpoczętej procedury planistycznej dwuetapowo. Rada Miejska w Siedliszczu przedmiotową uchwałą przesądziła o tym, że dla poszczególnych fragmentów obszaru objętego uchwałą nr XV/107/2016 może nastąpić odrębne opracowywanie i uchwalanie częściowych planów miejscowych. Wynikało to z konieczności uzyskania dla części terenów objętych planem, zlokalizowanych na gruntach chronionych, zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze.

Podział obszaru objętego projektem przedmiotowego planu, który został dokonany, po wykonaniu czynności proceduralnych wskazanych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do punktu 6 b. (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 1073), nie skutkuje ponawianiem wcześniej zakończonych czynności proceduralnych zarówno dla planu obszaru Etapu 1, jak i dla planu obszaru Etapu 2. Nie wpłynie on również na zakres merytoryczny obu części, zmianie ulegną jedynie granice obowiązywania ustaleń obu planów dla poszczególnych Etapów i czas w jakim zaczną obowiązywać, bez zmiany łącznego zakresu obszarowego w stosunku do pierwotnego projektu planu przed podziałem. Pierwszy Etap miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru wsi Kulik w Gminie Siedliszcze Rada Miejska w Siedliszczu zatwierdziła Uchwałą Nr XXIX/250/17 z dnia 17 sierpnia 2017 r., obejmujący tereny niewymagające w/w zgody, a dla których przeprowadzono procedurę formalnoprawną zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina Siedliszcze charakteryzuje się dobrymi glebami, zatem zlokalizowanie funkcji nierolniczych na glebach klas chronionych stało się nieuniknione. Stosownie do art. 7 ust. 1,2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1161) sporządzony został wniosek o wyrażenie zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem GZ.tr.602.164.2017 z dnia 8 sierpnia 2017r. (data wpływu 16.08.2017r.) wyraził tę zgodę dla wszystkich wnioskowanych gruntów chronionych w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru wsi Kulik w gminie Siedliszcze. Tym samym zaistniała możliwość kontynuowania procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu dla obszaru Etapu 2.

Założyć należy, że opracowywany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru wsi Kulik w gminie Siedliszcze w formie dwóch niezależnych procedur planistycznych zakończony zostanie pomyślnie i docelowo ustalenia obu planów pozwolą na realizację planowanej inwestycji górniczej oraz funkcji towarzyszących wykorzystując

położenie w regionalnym Obszarze Funkcjonalnym, jakim jest „Łęczyńsko-chełmski okręg górniczo-energetyczny”, wyznaczony w aktualnie obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjętym Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. Priorytetem rozwojowym tego obszaru jest rozwój energetyki w oparciu o miejscowe zasoby surowcowe (zapewnienie przestrzennych warunków rozwoju i zagospodarowania regionu przemysłowego opartego na zasobach węgla kamiennego). Jednym z wiodących kierunków zagospodarowania jest zapewnienie możliwości realizacji infrastruktury kopalni węgla kamiennego oraz transportowej dla potrzeb dystrybucji surowca. Wyżej wymieniony obszar funkcjonalny jest swoistą delimitacją na poziomie PZPWL tzw. obszarów strategicznej interwencji (OSI), o których mowa w Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 (z perspektywą do 2030r.) przyjętej uchwałą Nr XXXIV/559/2013 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 24 czerwca 2013r., określających m.in.: przestrzenne odzwierciedlenie potencjałów rozwojowych, obszary o priorytetowym znaczeniu dla samorządu województwa oraz obszary koncentracji określonej interwencji. W przedmiotowej strategii stanowiącej podstawowy dokument polityki regionalnej, który określa wizję i cele rozwoju społeczno-gospodarczego województwa, a także działania służące ich realizacji, wyznaczono Obszary Potencjalnej Eksploatacji Złóż Kopalin, dla których podstawowym zakresem interwencji jest budowa niezbędnej infrastruktury technicznej oraz przygotowanie terenów inwestycyjnych w obszarze górniczo-energetycznym oraz budowa obiektów i urządzeń służących do przesyłu energii.

Ze względu na potrzeby gospodarki krajowej i regionalnej oraz w poszanowaniu walorów ekonomicznych przestrzeni niezbędne jest uwzględnienie ochrony złóż surowców energetycznych przed zagospodarowaniem utrudniającym w przyszłości podjęcie eksploatacji na wszystkich płaszczyznach rozwoju regionalnego i lokalnego. Pamiętać bowiem należy, że węgiel kamienny to kopalina strategiczna o znaczeniu ogólnokrajowym.

Zainicjowane wnioskiem inwestora oraz zaaprobowane przez Radę Miejską w Siedliszczu objęcie zmianą dyspozycji funkcjonalno-przestrzennych fragmentu miejscowości Kulik z terenów rolnych z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej na tereny strefy zakładu górniczego oraz produkcyjne i usługowe wyrażone zostało w nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedliszcze przyjętej Uchwałą Nr XXV/207/17 z dnia 28 marca 2017r. Dlatego też, obowiązujące obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedliszcze przyjętego uchwałą nr XIII/69/04 Rady Gminy Siedliszcze z dnia 25 lutego 2004 r. w granicach przedmiotowego planu wymagają zmiany, aby w pełni zachowana została spójność pomiędzy dokumentami o znaczeniu krajowym, regionalnym jak i lokalnym.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru wsi Kulik w gminie Siedliszcze - etap 2 sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), a w szczególności z:

- 1) *wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury*, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. Ta podstawowa zasada planistyczna znalazła wyraz i uszczegółowienie w części tekstowej i graficznej niniejszego projektu planu. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów. Z punktu widzenia formalnego podstawowe znaczenie dla ładu przestrzennego mają intencyjne, bądź skonkretyzowane zapisy planu (np. poprzez określenie wymogów dotyczących kształtowania struktury przestrzennej, w tym lokalizowania i kształtowania zabudowy oraz terenów pod zabudowę nowowyznaczonych zgodnie z dyspozycjami Studium, wskazania w zakresie ochrony walorów kulturowych oraz przyrodniczych). W projekcie planu ustalającym szczegółowo przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, z określeniem sposobu ich obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Znaczna część ustaleń projektu planu jest poświęcona kształtowaniu i ochronie walorów architektonicznych (np. poprzez wyznaczenie parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących formy architektonicznej budynków, wysokości zabudowy, udziału terenu biologicznie czynnego itp.) Respektowanie w/w ustaleń projektu planu dotyczących warunków zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno znacząco wpłynąć na ochronę walorów krajobrazowych, w tym obszarów położonych w granicach Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
W planie miejscowym nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ w granicach obszaru objętego niniejszym planem takie przestrzenie nie zostały wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedliszcze;
- 2) ze względu na brak *walorów architektonicznych* w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie określono wymagań oraz zasad ich ochrony;
- 3) *wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych*:
 - a) *wymagania ochrony środowiska* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, przesyłania i odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, gospodarki elektroenergetycznej, określenia zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi, a także poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego na terenach związanych z szeroko pojętą działalnością Zakładu Górniczego,
 - b) *w zakresie ochrony przyrody* wymagania zostały uwzględnione poprzez nakaz uwzględniania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska (Chełm – Zamość)” oraz ziemi, w których zasięgu znajduje się obszar objęty planem miejscowym;

- c) *w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych* wymagania zostały uwzględnione. W odpowiedzi na złożony przez Burmistrza Siedliszcza wniosek o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał w dniu 8 sierpnia 2017r. pozytywną decyzję (pismo GZ.tr.602.164.2017) na wszystkie wnioskowane grunty w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niniejszy plan tereny gruntów leśnych pozostawia w dotychczasowym użytkowaniu;
- d) *w zakresie ochrony przed hałasem* ustalono zakaz przekraczania dopuszczalnych norm w terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz stosowania środków technicznych służących skutecznej minimalizacji uciążliwości i drgań w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi;
- e) ponadto na obszarze planu nie występują: *tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, zasad kształtowania krajobrazu, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej* w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania;
- 4) *wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków*, które zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie w planie miejscowym miejsc występowania zabytków archeologicznych w oparciu o sporządzone Karty Ewidencji Stanowisk Archeologicznych;
- 5) *wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób niepełnosprawnych*:
- a) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których w pkt. 3,
- b) *potrzeby osób niepełnosprawnych* zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) *walorami ekonomicznymi przestrzeni* jest położenie obszaru objętego planem w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 839 oraz w zasięgu udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Lublin”. Ponadto w granicach obszaru opracowania znalazły się tereny zabudowane (zabudowa zagrodowa oraz usługowa) oraz wyposażone w infrastrukturę techniczną (wodociąg).
- W związku z przeznaczeniem gruntów pod realizację zabudowy ukierunkowanej na prowadzenie szeroko rozumianej działalności produkcyjnej związanej z zakładem górniczym i eksploatacją złoża przewiduje się potencjalne wysokie wpływy do budżetu gminy z podatku od nieruchomości oraz utworzenie znaczącej liczby nowych miejsc pracy, w rejonie, w którym obecnie miejsc pracy brakuje.
- Mając powyższe na uwadze, z ekonomicznego punktu widzenia, zmiany jakie niesie ze sobą realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru wsi Kulik w gminie Siedliszcze - etap 2 są korzystne, co wykazano również w sporządzonej na potrzeby planu prognozie skutków finansowych jego uchwalenia;
- 7) *prawem własności*, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli/władających działek,

zgłaszaną do Urzędu Miejskiego w Siedliszczu przed procedurą przystąpienia do sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie analiz prowadzonych w początkowej fazie planu stwierdzono, że w obszarze objętym projektem struktura własności gruntów jest typowa dla większości gmin - przeważa zdecydowanie własność prywatna. Projekt planu, stosownie do wymogów konstytucyjnych i ustawowych chroni własność prywatną w takim zakresie, który nie narusza istoty prawa własności. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedną z ustaw, które w przypadkach uzasadnionych mogą skutkować rozwiązaniami planistycznymi powodującymi ograniczenia w zakresie prawa własności. W planach takich jak niniejszy, to jest planach dla dużych obszarów, nie ma możliwości całkowitego wykluczenia ingerencji we własność prywatną. Ingerencje te są oczywiście stosowane jedynie w zakresie niezbędnym dla celu realizacji koniecznego i uzasadnionego interesu publicznego, który wynika w głównej mierze z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zakres ingerencji we własność prywatną został starannie wyważony w niniejszym projekcie planu - w ramach poszczególnych etapów procedury planistycznej;

- 8) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* nie wymagały określenia w planie miejscowym. W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu nie zawiera szczegółowych ustaleń. W zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami;
- 9) *potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych*, które to potrzeby zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w zakresie elektroenergetyki (linia 110 kV, GPZ), zaopatrzenia w ciepło, a także systemów telekomunikacyjnych, gdzie przyjęte ustalenia są zgodne z przepisami o łączności publicznej, a tym samym nie stanowią zagrożenia dla realizacji rozwoju sieci szerokopasmowych;
- 10) *zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej*
 - po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Siedliszczu zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza Siedliszcza z dnia 11.04.2016 r., można było składać do dnia 11.05.2016 r.;
 - projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29.08.2017 r. do 18.09.2017 r. Dyskusja publiczna

nad przyjętymi w projekcie przedmiotowego planu rozwiązaniami odbędzie się w dniu 18.09.2017 r. w Urzędzie Miejskim w Siedliszczu. Uwagi do projektu planu będą mogły być wnoszone do dnia 02.10.2017 r.;

- 11) *zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego została zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Siedliszczu. Jawność i przejrzystość procedur planistycznych (dowody ogłoszeń, wersje dokumentów udostępnionych do wglądu) znajdują potwierdzenie w dokumentacji planistycznej, która podlega przedstawieniu organowi nadzoru po uchwaleniu planu, w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi;
- 12) *potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej) oraz w granicach planowanego zakładu górniczego ze zbiornika wody pitnej zlokalizowanego na jego terenie - co winno zabezpieczyć ilość wody na potrzeby ludności, przy założeniu zwiększenia zapotrzebowania w związku z wyznaczeniem nowych terenów pod zabudowę. Odnośnie jakości wody projekt planu zawiera ustalenia o ochronie wód, w tym wód podziemnych, których prawidłowość (a więc stworzenie planem możliwych warunków dla ochrony jakości wody) potwierdzają uzyskane uzgodnienia oraz pozytywne opinie.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dlatego też, przed sporządzeniem projektu planu, w ramach fazy wstępnej wykonano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe oraz niezbędne analizy w oparciu o wskazania z materiałów zebranych i opracowanych na etapie sporządzania nowej edycji Studium, w tym analiz stanu zainwestowania terenów, prognozy demograficznej, i innych obejmujących zagadnienia przestrzenne, środowiskowe, ekonomiczno-gospodarcze i społeczne. Wykorzystano do ich przeprowadzenia m.in. dokumentację specjalistyczną. Analizy objęły także zgłoszone wnioski indywidualne do planu jak i postulaty wniesione przez organy i instytucje właściwe w sprawach opiniowania i uzgodnień. Ustalone przeznaczenie terenu na cele produkcyjne związane z wydobywaniem kopalni stanowiących własność Skarbu Państwa oraz usługowe wynika z ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Siedliszcze.

Zgodnie z ustaleniami planu w obszarze opracowania będą mogły powstać obiekty związane z zakładem górniczym i eksploatacją złoża. Następnym realizacją inwestycji niezbędnych dla prowadzenia działalności górniczej będą znaczne korzyści finansowe zarówno dla gminy, jak i mieszkańców oraz wpływ na strukturę podatków. Rozpoczęcie działalności kopalni znacząco przyczyni się do wzrostu aktywności gospodarczej gminy Siedliszcze oraz bezpośrednio do zwiększenia liczby miejsc pracy. Inwestycja będzie czynnikiem stymulującym rozwój regionu.

Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w bliskim sąsiedztwie ponadlokalnej drogi publicznej oraz w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, które ze względu na realizację planu będą wymagały rozbudowy.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego. Przewiduje się co najmniej 25 letni okres funkcjonowania zakładu górniczego w oparciu o pełną produkcję z docelowych pokładów. Pomimo odległej perspektywy czasowej plan uwzględnia ewentualne zamknięcie kopalni, i podjęcie działań rekultywacyjnych w kierunku rolniczym. Realnym wydaje się również scenariusz umożliwiający dalszą aktywizację gospodarczą i uporządkowanie struktury przestrzennej analizowanego terenu oraz jego najbliższego otoczenia, w oparciu o infrastrukturę związaną z likwidowaną w przyszłości działalnością górniczą. Dlatego rekultywacja w kierunku gospodarczym, choć wymagająca korekty ustaleń planu, wydaje się ekonomicznie bardziej uzasadniona aniżeli przywracanie środowiska przedmiotowego obszaru do „pierwotnego stanu”.

Realizacja postanowień niniejszego planu wpłynie na pobudzenie aktywności gospodarczej oraz podnoszenie poziomu konkurencyjności i innowacyjności gospodarki województwa lubelskiego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODOAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na dzień dzisiejszy obowiązują ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedliszcze przyjętego Uchwałą Nr XXV/207/17 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 28 marca 2017 r. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru wsi Kulik w gminie Siedliszcze - etap 2 nie naruszają ustaleń w/w studium. Projekt planu uwzględnia uwarunkowania i kierunki rozwoju określone w Studium, tak w zakresie zachowania struktury przestrzennej, stworzenia możliwości do uzupełniania i rozwoju zabudowy według zasięgu określonego w Studium, a także ochrony elementów cennych przyrodniczo i krajobrazowo, jak też w zakresie bardziej szczegółowym, np. wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania wskazywanych w tym dokumencie.

Na podstawie wyników „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Siedliszcze oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta i gminy Siedliszcze”, została podjęta uchwała Nr XXIV/194/17 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 15 lutego 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedliszcze oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Siedliszcze. Zgodnie z ww. uchwałą uznaje się za nieaktualne ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedliszcze przyjętego uchwałą nr XIII/69/04 Rady Gminy Siedliszcze z dnia 25 lutego 2004 r., dla terenów znajdujących się w granicach opracowywanego planu. W związku z powyższym

zasadne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru wsi Kulik w gminie Siedliszcze - etap 2.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Częścią składową dokumentacji planistycznej przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowanie pn. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonane zgodnie z wymogami art. 17 pkt 5 ustawy oraz rozporządzenia wykonawczego. Według aktualnego stanu prawnego opracowanie to nie podlega procedurom opiniowania i uzgodnień ani wyłożeniu do publicznego wglądu. Jego celem jest przedstawienie prognozy skutków finansowych, jakie wywoła uchwalenie planu. Na podstawie sporządzonego dokumentu prognozuje się, że bilans dochodów i kosztów z tytułu uchwalenia planu może być dodatni w przedziale ok. 10 lat od uchwalenia planu. Są to oczywiście szacunki dokonane przy założeniu, że w okresie 5 lat zostaną ściągnięte opłaty jednorazowe od wzrostu wartości nieruchomości a w ciągu 10 lat skonsumowane zostaną tereny przeznaczone pod zabudowę, co spowoduje prognozowane w opracowaniu zwiększenie wpływów z podatku od nieruchomości. Po stronie kosztowej plan miejscowy wywoła potrzebę wykupu gruntów pod drogi i infrastrukturę techniczną jak i nakłady inwestycyjne na budowę dróg gminnych i infrastruktury technicznej. Prognozowane wielkości zarówno po stronie przychodów jak i wydatków zawarte są w tabelach w/w opracowania. Wydatki mogą być finansowane ze środków budżetowych oraz z innych źródeł, np. funduszy strukturalnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru wsi Kulik w gminie Siedliszcze - etap 2 spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym wymogi szczegółowo wymienione w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych (m.in. z zakresu ochrony środowiska, ochrony zabytków).

Przedstawiany Radzie Miejskiej w Siedliszczu do uchwalenia projekt planu stwarza podstawę materialno-prawną do realizacji interesów prywatnych, zabezpieczając równocześnie ochronę i realizację celów publicznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru wsi Kulik w gminie Siedliszcze - etap 2 po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.