

UZASADNIENIE PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SIEDLISZCZU

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Siedliszczu w rejonie ulic Źródlanej i Kazimierza Mazurczaka

Niniejsze uzasadnienie realizuje wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Siedliszczu w rejonie ulic Źródlanej i Kazimierza Mazurczaka sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XVIII/144/20 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 29 października 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Siedliszczu w rejonie ulic Źródlanej i Kazimierza Mazurczaka. Projekt planu obejmuje swym zasięgiem dwa odrębne obszary położone na wschód i południe od centrum miasta, w sąsiedztwie terenów rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drogi wojewódzkiej nr 839 stanowiącej główną oś komunikacyjną miasta.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedliszczu przyjętym uchwałą Nr XXV/207/17 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 28 marca 2017 roku i zmienionym uchwałą Nr III/11/18 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 28 grudnia 2018 roku, uchwałą Nr XI/84/19 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 28 listopada 2019 roku oraz Nr XVIII/143/20 z dnia 29 października 2020 roku.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko i 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, z późn. zm.) 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).

Projekt planu obejmuje dwa obszary oznaczone na załącznikach graficznych do uchwały nr 1 (rejon ul. Źródlanej) i nr 2 (rejon ul. Kazimierza Mazurczaka). W granicach tych obszarów znajdują się tereny głównie o funkcji rolniczej, oraz w znacznie mniejszej części tereny zabudowane i zurbanizowane. Tereny o funkcji rolniczej położone w granicach obszarów sporządzenia planu stanowią przede wszystkim użytki rolne oraz trwałe użytki zielone, w tym także częściowo zadrzewione i zakrzewione. W granicach planu występuje również istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci kilkunastu budynków mieszkalnych oraz pojedyncza zabudowa zagrodowa. Część obszaru sporządzenia planu położonego w granicach załącznika graficznego nr 1 (rejon ul. Źródlanej) posiada niekorzystne warunki gruntowo-wodne dla pełnego wykorzystania nieruchomości na cele budowlanych, dlatego też projekt planu częściowo utrzymuje dotychczasową funkcję rolniczą tego obszaru wraz z istniejącą infrastrukturą melioracyjną.

Celem sporządzenia miejscowego planu dla wybranych obszarów jest wskazanie nowych terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części miasta szczególnie predysponowanej dla jej rozwoju, w sąsiedztwie istniejących funkcji mieszkaniowej, lokowanej w sposób możliwie maksymalnie uporządkowany. Obszary sporządzenia planu pozostają w zasięgu obsługi przez sieci infrastruktury komunalnej, co minimalizuje w przyszłości nakłady finansowe związane ich rozbudową.

W obecnie obowiązującym planie obszary objęte planem posiadają przeznaczenie w postaci terenów rolniczych, bez możliwości zabudowy, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy zagrodowej.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedliszcze, obszary dla których sporządzony został projekt planu położony jest strefach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Dla strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę usługową, w tym zabudowę usług publicznych, której łączny udział w przeznaczeniu terenów w granicach poszczególnych stref zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nie może wynieść więcej niż 30 % powierzchni zabudowy w każdej takiej strefie;
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
- w ramach stref zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami dopuszcza się wydzielanie terenów na cele: dróg publicznych i niepublicznych, dojazdów i dojazdów, innych terenów komunikacji, parkingów samochodowych, placów publicznych, zieleni urządzonej i naturalnej (w tym lasów), wód powierzchniowych, miejsc przeznaczonych do sportu i rekreacji, terenów infrastruktury technicznej, innych obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania miasta i gminy;
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 12 m, za wyjątkiem budynków usług publicznych, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość budynków 15 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 50 %; dla pozostałych funkcji według potrzeb;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 500 m²; dla pozostałych funkcji według potrzeb;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Siedliszcze w rejonie ulic Źródlanej i Kazimierza Mazurczaka, sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Wymagania te uwzględniono w następujący sposób:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenie: przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów, wytycznych architektonicznych realizacji budynków w zakresie kolorystyki dachów i elewacji zewnętrznych, nakazu zharmonizowania brył, kolorystyki elewacji, dachów i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej. W planie miejscowym nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wyznaczone na przedmiotowym obszarze, a potrzeba ich realizacji nie wynika z przeznaczenia terenu.
- 2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zrealizowano poprzez wprowadzenie między innymi:
 - zakazu wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód,
 - zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
 - nakazu wyposażenia terenów zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z docelowym odprowadzeniem ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków,
 - zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem lokalizacji przedsięwzięć infrastruktury technicznej i drogowej, dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu, a także dopuszczonych przepisami odrębnymi;
 - zakazu takiego zagospodarowania terenów, które powodowałyby wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisji hałasu oraz wytwarzania pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem,
 - nakazu realizacji ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska.

Projekt nie obejmuje gruntów leśnych, zaś grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych tj. III klasy, występują jedynie na części obszaru objętego planem w granicach załącznika nr 2, przy czym z uwagi na położenie obszarów planu w granicach miasta z jego opracowaniem nie wiąże się konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 3) Na terenie zmiany planu nie występują obiekty zabytkowe, objęte ochroną prawną. W treści projektu planu wprowadzono zapis wskazujący na wymóg podejmowania określonych czynności, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym.
- 4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zostały zrealizowane poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, a także poprzez odpowiednie ustanowienie, z uwagi na zwiększoną emisję hałasu, minimalnej odległości usytuowania budynków mieszkalnych od zewnętrznej krawędzi drogi wojewódzkiej. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się

mas ziemnych, a także inne uwarunkowania wymagające szczególnego zagospodarowania terenu lub ustanowienia ograniczeń w użytkowaniu terenu, w związku z powyższym wprowadzenie ustaleń w tym zakresie mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne.

- 5) Wolorami ekonomicznymi przestrzeni jest położenie obszarów objętych planem w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zurbanizowanych lub urbanizujących się. Graniczą one z istniejącą zabudową o tożsamej funkcji, co umożliwi dalszą rozbudowę sieci infrastruktury technicznej i dróg mogących obsłużyć nowe tereny budowlane. Zagospodarowanie nowych terenów mieszkaniowych wpłynąć powinno zasadniczo na zwiększenie dochodów w budżecie gminy, w związku z podatkami od nieruchomości, przy jednoczesnej minimalizacji kosztów uzbrojenia terenów, co istotne również po uchwaleniu planu nie przewiduje się wypłat odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.
- 6) Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli nieruchomości położonych w obszarze planu, z uwzględnieniem interesów i własności Gminy Siedliszcze. Tym samym plan realizuje prawo do zabudowy własności w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.
- 7) 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 planie miejscowym, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym.
- 8) Potrzeby interesu publicznego, a także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zostały uwzględnione poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przyjęte w przedmiotowym planie rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących osiedli mieszkaniowych, tworząc w ten sposób zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną w granicach miejskiej jednostki osadniczej, jaką jest miasto Siedliszcze. Ustalone przeznaczenie terenów objętych planem wynika z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedliszcze.
- 9) Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez wydawanie ogłoszeń/obwieszczeń dotyczących czynności planistycznych. Ogłoszenia i obwieszczenia były przede wszystkim publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Siedliszczu. W szczególności dokonano:
 - zawiadomienia społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu,

- zawiadomienia społeczeństwa o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu z udostępnieniem projektu planu w siedzibie urzędu gminy i na stronie internetowej gminy, informując o możliwości składania uwag do projektu planu oraz możliwości wzięcia udziału w dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Ponadto na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniono możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w tym w trybie dostępu do informacji publicznej.

- 10) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę zabudowy z gminnej sieci wodociągowej, a także poprzez ustalenie możliwości remontów, modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej w granicach planu sieci wodociągowej.
- 11) Projekt zmiany planu sporządzony został po dokonaniu analizy zasadności dokonywanych zmian, w tym w szczególności poprzez zważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, odnosząc się do potencjalnych skutków środowiskowych i finansowych oraz warunków prowadzenia gospodarki przestrzennej i komunalnej. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków i uwag, w trybie określonym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pracom projektowanym towarzyszyły analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz dyskusje nad przyjętymi rozwiązaniami na posiedzeniu GKUA opiniującej projekt planu oraz z mieszkańcami w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
- 12) W wyniku opracowania planu następuje powiększenie istniejących terenów pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej. Uwarunkowania lokalizacyjne obszaru opracowania planu powodują, że skutkiem planu nie będzie zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego miasta Siedliszcze, plan też nie spowoduje zagrożeń dla racjonalnego wykorzystywania publicznego transportu zbiorowego oraz kształtowania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczenia się pieszych i rowerzystów. Teren sporządzenia planu charakteryzuje się korzystnymi warunkami właściwego przygotowania infrastrukturalnego terenów dla rozwoju przewidzianych w planie inwestycji budowlanych. Przyjęte ustalenia planu służą efektywnemu gospodarowaniu przestrzenią oraz wykorzystaniu jej walorów ekonomicznych. Ustalenia planu nie pozostają w sprzeczności z wymogami ładu przestrzennego oraz zasadami urbanistyki i architektury.

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

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Siedliszczu, w wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Siedliszcze oraz aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta i gminy Siedliszcze, podjęła uchwałą Nr XXIV/194/17 z dnia 15 lutego 2017 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedliszcze oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Siedliszcze. W wyniku analizy studium przyjętego uchwałą Nr II/7/02 Rady Gminy Siedliszcze z dnia 11 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XIX/120/08 z dnia 15 października 2008 roku, uchwałą Nr XXI/127/12 z dnia 14 listopada 2012 roku i uchwałą Nr XV/18/15 z dnia 12 marca 2015 roku, stwierdzono częściową

nieaktualność dokumentu w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i nieaktualność w zakresie zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz z przepisami odrębnymi. Ponadto stwierdzono częściową aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedliszcze, przyjętego uchwałą Rady Gminy Siedliszcze Nr XIII/69/04 z dnia 25 lutego 2004 roku, w zakresie zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz z przepisami odrębnymi. Na podstawie przeprowadzonej analizy, Rada Miejska w Siedliszczu zdecydowała o konieczności aktualizacji studium oraz, w sytuacjach uzasadnionych potrzeb rozwojowych gminy, o podejmowania prac nad planami miejscowymi. Nowe, zaktualizowane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedliszcze przyjęte zostało Uchwałą Nr XXV/207/17 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 28 marca 2017 r., które zostało w części zmienione Uchwałami Rady Miejskiej w Siedliszczu Nr III/11/18 z dnia 28 grudnia 2018 r. Nr XI/84/19 z dnia 28 listopada 2019 r. oraz Nr XVIII/143/20 z dnia 29 października 2020 r.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, opracowany został celem zmiany częściowej obowiązującego planu przyjętego uchwałą Rady Gminy Siedliszcze Nr XIII/69/04 z dnia 25 lutego 2004 roku, zgodnie z potrzebami rozwojowymi miasta Siedliszcze, których aktualizacja dokonała się w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętym w 2017 r. Opracowanie planu jest przede wszystkim odpowiedzią na istniejące lokalne potrzeby rozwoju funkcji mieszkaniowej na terenie miasta.

Podsumowując, zmiana planu zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. dokumentem „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Siedliszcze oraz ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta i gminy Siedliszcze” oraz z uchwałą Nr XXIV/194/17 z dnia 15 lutego 2017 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedliszcze oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Siedliszcze.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Skutki przyjęcia niniejszego miejscowego planu poddane zostały analizie w zakresie ich wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Szczegółowa analiza przedstawiona została w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu zmiany planu. Prognoza ta opracowana została w odniesieniu do ustaleń obowiązujących miejscowych planów położonych w obszarach opracowania nowego planu tj. planu przyjętego uchwałą Nr XIII/69/04 Rady Gminy Siedliszcze z dnia 25 lutego 2004 r., planu przyjętego uchwałą Nr XXXIII/246/10 Rady Gminy Siedliszcze z dnia 9 czerwca 2010 r. oraz planu przyjętego uchwałą Nr VII/28/15 Rady Gminy Siedliszcze z dnia 22 maja 2015 r.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, wydatki z budżetu gminy związane będą z wykupem gruntów pod inwestycje celu publicznego (tereny dróg publicznych, tereny ciągów pieszo-jezdných oraz teren infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej) oraz z realizacją inwestycji gminnych – wskazywanych dróg publicznych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej i kanalizacyjnej). W prognozie wykazano również potencjalne wpływy do budżetu gminy z: opłaty planistycznej, z opłat adiacenckich, jeżeli zostaną ustalone mocą uchwały rady gminy, z podatku od

nieruchomości gruntowych (w związku ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele inwestycyjne) i od budynków (w związku z możliwą budową nowych budynków), a także z opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji powstałych na skutek uchwalenia planu.

BURMISTRZ SIEDLISZCZA