

UZASADNIENIE PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SIEDLISZCZU

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedliszcze w zakresie terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Siedliszcze, Brzeziny, Wola Korybutowa – Kolonia i Majdan Zahorodyński – Etap I

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 gminy Siedliszcze w zakresie terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Siedliszcze, Brzeziny, Wola Korybutowa – Kolonia i Majdan Zahorodyński – Etap I sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXI/175/21 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 8 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedliszcze w zakresie terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Siedliszcze, Brzeziny, Wola Korybutowa – Kolonia i Majdan Zahorodyński. Projekt planu obejmuje swym zasięgiem pięć odrębnych obszarów:

- jeden obszar położony w mieście Siedliszcze na zachód od centrum miasta i na południe od drogi powiatowej nr 1809 L,
- jeden obszar położony w miejscowości Wola Korybutowa – Kolonia,
- jeden obszar położony w miejscowości Brzeziny w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 1807 L (Siedliszcze – Bezek),
- dwa obszary położone w miejscowości Majdan Zahorodyński w bliskim sąsiedztwie zalewu retencyjnego.

Projekt planu nie obejmuje jednego z dwóch obszarów położonych w mieście Siedliszcze, wskazanych w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu z dnia 8 kwietnia 2021 r. Obszar ten został wyłączony z niniejszego projektu planu na mocy uchwały Nr XXX/257/22 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 31 marca 2022 roku w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr XXI/175/21 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 8 kwietnia 2021 roku w. Przyjęta uchwała o sposobie wykonania uchwały inicjującej prace nad miejscowym planem zagospodarowania wprowadziła możliwość opracowania i przedkładania do uchwalenia sporządzanego miejscowego planu w dwóch etapach. Powodem powyższego stało się projektowanie, na jednym z obszarów, przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne i związana z tym konieczność wystąpienia o stosowną zgodę, do właściwego organu, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Z uwagi na czasochłonność czynności związanych z uzyskiwaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nieleśne, a także priorytetowość inwestycji planowanych w granicach pozostałych obszarów sporządzania miejscowego planu, na których taka zgoda nie jest wymagana, uzasadnione stało się dalsze kontynuowanie procedowania planu w dwóch odrębnych etapach.

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 2022 r. poz. 503, 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 Siedliszcze 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, a także z uwzględnieniem projektowanych zmian w Studium sporządzanych na podstawie uchwały Nr XX/164/21 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 25 lutego 2021 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 2022 r. poz. 503, 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. 2373, 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 obszary oznaczone na załącznikach graficznych do uchwały od nr 1 do nr 5. W granicach załącznika nr 1 obejmującego obszar położony w miejscowości Siedliszcze znajdują się istniejące tereny zabudowane w postaci: komunalnej oczyszczalni ścieków, budynku mieszkaniowego wielorodzinnego, kompleksu budynków usług ochrony zdrowia (usługi rehabilitacji), cmentarza, siedliska zabudowy zagrodowej, a także pojedynczej zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Dodatkowo w obszarze załącznika nr 1 znajdują się tereny zieleni (użytki zielone, zadrzewienia i zakrzaczenia), lasy oraz pola uprawne. W granicach załącznika nr 2 obejmującego grunty miejscowości Brzeziny, a także załącznika nr 3 obejmującego grunty miejscowości Wola Korybutowa – Kolonia występują tereny niezabudowane i użytkowane rolniczo w postaci łąk, a także pól uprawnych. Załączniki nr 4 i 5 obejmują grunty położone w miejscowości Majdan Zahorodyński, które w stanie istniejącym stanowią łąki oraz zakrzaczenia i zadrzewienia.

Celem sporządzenia miejscowego planu dla poszczególnych obszarów jest:

- 1) dla obszaru położonego w granicach miejscowości Siedliszcze – powiększenie terenu służącego lokalizacji komunalnej infrastruktury technicznej, powiększenie terenu cmentarza wraz ze wskazaniem terenu przewidzianego pod lokalizację parkingu, skorygowanie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz wyodrębnienie terenu istniejącej zabudowy wielorodzinnej,
- 2) dla obszaru położonego w granicach miejscowości Brzeziny – wyznaczenie terenu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500 kW w postaci elektrowni fotowoltaicznej,
- 3) dla obszaru położonego w granicach miejscowości Wola Korybutowa – Kolonia – wyznaczenie terenu eksploatacji złóż kopalin oraz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500 kW w postaci elektrowni fotowoltaicznej,
- 4) dla obszaru położonego w granicach miejscowości Majdan Zahorodyński – dokonanie zmiany przeznaczenia terenów zabudowy z usług turystyki oraz usług sportu i rekreacji na funkcję zabudowy letniskowej.

Zmianą planu miejscowego wskazuje się nowe tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej (w nieznacznym zakresie) wyłącznie w granicach miasta Siedliszcze, a więc w części obszaru gminy szczególnie predysponowanej dla jej rozwoju, w sposób możliwie maksymalnie uporządkowany. Obszar sporządzenia planu dotyczący miejscowości Siedliszcze pozostaje w zasięgu obsługi i możliwości rozbudowy sieci infrastruktury komunalnej, co minimalizuje w przyszłości wielkość nakładów finansowych związane ich rozbudową. Obszary sporządzenia plany dotyczące

przeznaczenia terenów pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych oraz eksploatacji złóż kopalin służyć będą rozwojowi wykorzystania OZE oraz rozwojowi działalności gospodarczych. Z ich lokalizacją nie będzie wiązała się potrzeba budowy infrastruktury technicznej. W przypadku dwóch pozostałych terenów przewidzianych w sporządzanym planie pod lokalizację obiektów rekreacji indywidualnej dokonywana zmiana przeznaczenia z funkcji już budowlanej nie będzie skutkować zmianą potrzeb tych terenów w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedliszcze, obszary dla których sporządzony został projekt planu położony jest w strefie zabudowy usług publicznych (w granicach załącznika nr 1), w strefie zabudowy obiektów infrastruktury technicznej – komunalnej (w granicach załącznika nr 1), w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (w granicach załącznika nr 1), w strefie powierzchniowej eksploatacji kopalin (w granicach załącznika nr 3) oraz w strefie zabudowy letniskowej (w granicach załączników nr 4 i 5).

Dla strefy zabudowy usług publicznych obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- zabudowa usług publicznych;
- jako funkcje uzupełniające dopuszcza się: zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową na potrzeby obsługi obiektów usługowych, których łączny udział w przeznaczeniu terenów w granicach;
- poszczególnych stref zabudowy usług publicznych nie może wynieść więcej niż 10% powierzchni zabudowy w każdej takiej strefie;
- w ramach stref zabudowy usług publicznych 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;
- indywidualne kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu według potrzeb.

Dla strefy zabudowy obiektów infrastruktury technicznej – komunalnej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- obiekty infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji, gospodarki odpadami oraz utrzymania porządku i czystości oraz zaopatrzenia w energię;
- dopuszcza się zabudowę usług publicznych, składów, magazynów, lokalizację urządzeń odnawialnych źródeł energii;
- w ramach strefy 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, innych obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania miasta i gminy;
- indywidualne kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu według potrzeb.

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.

Dla strefy powierzchniowej eksploatacji kopalin obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- obiekty związane z powierzchnią eksploatacją kopalin;
- wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie prawa geologicznego i górniczego;
- w ramach strefy powierzchniowej eksploatacji kopalin dopuszcza się wydzielanie terenów na cele: dróg publicznych i niepublicznych, dojazdów i dojazdów, innych terenów komunikacji, parkingów samochodowych, zieleni urządzonej i naturalnej (w tym lasów), wód powierzchniowych, terenów infrastruktury technicznej, innych obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania miasta i gminy oraz zakładu górniczego.

Dla strefy zabudowy letniskowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- zabudowa letniskowa,
- jako funkcje uzupełniające dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę usługową, w tym usługi turystyki (ośrodki wypoczynkowe, hotele, pensjonaty, pola kempingowe i namiotowe itp.), zabudowę usług sportu i rekreacji, których łączny udział w przeznaczeniu terenów w granicach poszczególnych stref zabudowy letniskowej nie może wynieść więcej niż 20% powierzchni zabudowy w każdej takiej strefie;
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- w ramach stref zabudowy letniskowej 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 usług turystyki – 15 m; pozostałych budynków – 12 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy letniskowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej – 50%; dla pozostałych funkcji według potrzeb;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy letniskowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej – 1000 m², dla pozostałych funkcji według potrzeb.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Siedliszcze w zakresie terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Siedliszcze, Brzeziny, Wola Korybutowa – Kolonia i Majdan Zahorodyński – etap I 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 2022 r. poz. 503, 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, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową również poprzez określenie 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 na części obszaru objętego planem do komunalnej oczyszczalni ścieków,
 - zakazu na terenach zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i zagrodowej lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem lokalizacji przedsięwzięć infrastruktury technicznej i drogowej, dopuszczonych postanowieniami 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.

Plan miejscowy nie obejmuje obszarów występowania gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych tj. I-III klasy, szczególnie cennych dla celów związanych z produkcją żywności, jak i również nie obejmuje gruntów leśnych podlegających ochronie zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

- 3) Na obszarze sporządzenia planu znajdują się obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków – cmentarz rzymsko-katolicki wraz z zlokalizowanymi w jego granicach miejscami pamięci oraz stanowiska archeologiczne (AZP). W stosunku do obiektów zabytkowych obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W ustaleniach planu wprowadzone zostały zapisy nakazujące ochronę zabytku oraz prowadzenie prac budowlanych przy zabytku i w jego otoczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi. W odniesieniu do zidentyfikowanych stanowisk archeologicznych plan wyznacza strefy ochrony archeologicznej, w granicach których obowiązują szczególne warunki prowadzenia prac ziemnych, a także wznoszenia budowli, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami w zakresie ochrony zabytków. Ponadto w ustaleniach planu umieszczony został zapis informujący, że odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań.
- 4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały zrealizowane poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, w tym także w zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z lokalizacji linii elektroenergetycznych oraz sąsiedztwa istniejącego cmentarza (poprzez wprowadzenie stref ochronnych 50 m i 150 m). W obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie, mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne.
- 5) Walorami ekonomicznymi przestrzeni w przypadku terenów lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jest położenie obszarów objętych planem w granicach miasta Siedliszcze – jednostki osadniczej wskazanej do rozwoju procesów urbanizacyjnych i koncentracji funkcji mieszkaniowej w gminie. Lokalizacja tej funkcji w obszarze miasta pozwala na dalszą rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym także efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury. Ekonomiczne walory przestrzeni zostały również uwzględnione w przypadku terenów przeznaczonych pod lokalizację powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin oraz lokalizację farmy fotowoltaicznej z uwagi na predyspozycje terenów do takiego przeznaczenia (potencjalne złoża piasku oraz grunty rolnicze mało przydatne do produkcji rolnej). Ekonomiczne uzasadnienie ma również lokalizacja terenów o funkcji letniskowej w sąsiedztwie zbiornika wodnego, co stanowi o rozwoju oferty terenów inwestycyjnych dla osób zainteresowanych budową budynków rekreacji indywidualnej. Zagospodarowanie nowych wskazywanych w planie terenów wpływać będzie na zwiększenie dochodów w budżecie gminy, przede wszystkim 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, a przede wszystkim uwzględniono przyszłe potrzeby związane z ewentualną rozbudową gminnej oczyszczalni ścieków oraz innej infrastruktury związanej z gospodarką komunalną. Celem sporządzenia planu było również uwzględnienie potrzeby dotyczącej rozszerzenia granic istniejącego cmentarza. 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. Przyjęte w przedmiotowym planie rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni, 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.

- 12) W wyniku opracowania planu nastąpi powiększenie na obszarze gminy Siedliszcze terenów przeznaczonych do lokalizacji instalacji służących produkcji energii elektrycznej – elektrowni fotowoltaicznych, eksploatacji złóż kopalin, zabudowy letniskowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenu cmentarza, a także terenów przewidzianych pod lokalizację obiektów infrastruktury komunalnej (oczyszczalni gminnej). Lokalizacja nowych funkcji nie wpłynie na zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego miasta Siedliszcze, plan też nie spowoduje zagrożeń dla racjonalnego wykorzystywania publicznego transportu zbiorowego oraz kształtowania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Obszary sporządzenia planu dotyczące obszaru miasta charakteryzuje się korzystnymi warunkami do właściwego przygotowania infrastrukturalnego terenów dla rozwoju przewidzianych w planie inwestycji budowlanych.

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 uchwałę 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 nieaktualność 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 dokonania zmian w przeznaczeniu terenów, zgodnie z potrzebami rozwoju miasta Siedliszcze (rozszerzenie granic cmentarza, powiększenie terenu lokalizacji obiektów infrastruktury komunalnej, rozbudowa dróg publicznych oraz budowa publicznego ciągu pieszo-jezdnego, uzupełnienie terenów

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), rozwoju energetyki odnawialnej (elektrownie fotowoltaiczne), rozwoju działalności gospodarczej (teren eksploatacji złóż kopalin), wykorzystaniem potencjału do rozwoju funkcji rekreacyjnej (zabudowa letniskowa w sąsiedztwie zalewu). Powyższe pozostaje w zgodzie z wnioskiem zawartym w treści dokumentu analizy stanowiącym o konieczności regularnego uaktualniania miejscowych planów w związku z dynamicznie zmieniającymi się uwarunkowania rozwoju przestrzennego, planowanymi inwestycjami oraz zmianami w przepisach prawa dotyczących planowania przestrzennego. Opracowany plan w części dotyczącej 3 obszarów stanowi zmianę planu miejscowego przyjętego w 2004 r. opracowanego w skali 1:10000 wykazującego znaczną nieaktualność biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy prawa, co zgodnie z zapisami analizy stanowi istotne uzasadnienie dla jego aktualizacji.

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 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/245/10 Rady Gminy Siedliszcze z dnia 9 czerwca 2010 r. oraz planu przyjętego uchwałą Nr XXXIV/290/18 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 2 marca 2018 r.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, wydatki z budżetu gminy związane będą z wykupem gruntów pod inwestycje celu publicznego dotyczące terenów obsługi komunikacyjnej (tereny dróg publicznych, teren ciągu pieszo-jezdnego) terenu infrastruktury technicznej – komunalnej oraz z realizacją inwestycji gminnych – wskazywanych dróg publicznych, ciągu pieszo-jezdnego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej i kanalizacyjnej). Szacunkowe koszty gminy wyniosą ok. 3,0 mln zł. W prognozie wykazano również potencjalne wpływy do budżetu gminy z: opłaty planistycznej, z podatku od nieruchomości gruntowych (w związku ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele inwestycyjne) i od budynków, a także z opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji powstałych na skutek uchwalenia planu.

BURMISTRZ SIEDLISZCZA