

## **UZASADNIENIE PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SIEDLISZCZU**

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Siedliszcze i Majdan Zahorodyński, gmina Siedliszcze**

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 obrębach ewidencyjnych Siedliszcze i Majdan Zahorodyński, gmina Siedliszcze sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXXVII/322/22 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 1 grudnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Siedliszcze i Majdan Zahorodyński, gmina Siedliszcze.

Projekt planu obejmuje swym zasięgiem siedem odrębnych obszarów:

- obszar położony w obrębie ewidencyjnym Majdan Zahorodyński przy drodze powiatowej nr 1808L, w pobliżu zbiornika wodnego,
- obszar położony w mieście Siedliszcze, przy drodze powiatowej nr 1809L - ul. Szpitalnej, w sąsiedztwie istniejącego cmentarza,
- obszar położony w mieście Siedliszcze przy drodze gminnej, w sąsiedztwie terenu Zespołu Szkół w Siedliszczu,
- obszar położony po północnej stronie zbiornika wodnego w Majdanie Zahorodyńskim,
- obszar położony w południowej, produkcyjno-składowej części miasta Siedliszcze,
- obszar położony w miejscowości Majdan Zahorodyński, przy drodze powiatowej nr 1808L, z południowej części zalewu retencyjnego,
- obszar położony w centralnej części miasta Siedliszcze, w sąsiedztwie terenów zabudowy i usług oświaty, sportu i rekreacji.

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 2023 r. poz. 977, 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, Nr XVIII/143/20 z dnia 29 października 2020 roku, Nr XXXII/275/22 z dnia 20 maja 2022 roku oraz XLIV/382/23 z dnia 31 sierpnia 2023 r.

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 2023 r. poz. 977, 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 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Projekt planu obejmuje obszary oznaczone na załącznikach graficznych do uchwały od nr 1 do nr 7. W granicach załączników nr 1, 4 i 6, obejmujących obszary położone w miejscowości Majdan Zahorodyński, wyznaczone zostały tereny zabudowy letniskowej wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną; dodatkowo w granicach załącznika nr 6 wydzielony został pas zieleni naturalnej, odgradzający teren zbiornika wodnego od terenu parkingu i komunikacji wewnętrznej. W sąsiedztwie zabudowy letniskowej, w granicach załącznika nr 6, wyznaczony został teren zabudowy zagrodowej, zgodnie z jego faktycznym zagospodarowaniem. W granicach załącznika nr 2, obejmującego obszar położony w mieście Siedliszcze, przy ul. Szpitalnej, wyznaczony został teren usług lub obsługi komunikacji. Teren położony jest po przeciwnej stronie drogi powiatowej w stosunku do istniejącego cmentarza i służyć ma zagospodarowaniu pod funkcje związane funkcją cmentarza – lokalizacji obiektów handlu, usług pogrzebowych, parkingu. W granicach obszaru wskazanego na załączniku nr 3, położonego na terenie miasta Siedliszcze, wyznaczony został teren elektrowni słonecznej wraz z obsługą komunikacyjną. Teren ten stanowi zreultywowane wyrobisko pokopalniane, zasypane łupkiem z kopalni węgla kamiennego, który nie posiada predyspozycji do rolniczego użytkowania, zagospodarowania pod trwałe obiekty budowlane, ani do pełnienia funkcji przyrodniczej. W granicach obszaru wskazanego na załączniku nr 5 wyznaczony został teren górnictwa i wydobywania. Teren położony jest w południowej, produkcyjno-składowej części miasta Siedliszcze; w bezpośrednim jego sąsiedztwie znajduje się kopalnia kruszywa naturalnego, zlokalizowana na złożu „Siedliszcze” KN ID 2619. Teren planowanej kopalni posiada powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym (drogą powiatową) poprzez wyznaczoną drogę gminną. W granicach obszaru wyznaczonego na załączniku nr 7 wyznaczone zostały tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz – zgodnie z faktycznym zagospodarowaniem – tereny usług sportu i rekreacji. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone zostały w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o takiej samej funkcji i stanowiąc będą rozwój osiedla mieszkaniowego. W obowiązującym dokumencie planistycznym teren przeznaczony był pod funkcje zabudowy wielorodzinnej, jednak z uwagi na brak zainteresowania takim rodzajem budownictwa mieszkaniowego na terenie miasta Siedliszcze i nieustającym zapotrzebowaniem na tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – w projekcie planu dokonana została zmiana funkcji. W granicach obszaru wyznaczonego na załączniku nr 7 wydzielony został pas zieleni urządzonej, w granicach którego przebiega rów melioracyjny. Teren zieleni urządzonej rozdziela funkcje usług sportu i rekreacji od terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co wpłynie na ograniczenie ewentualnych konfliktów przestrzennych.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedliszcze, obszary dla których sporządzony został projekt planu położone są w strefach: powierzchniowej eksploatacji kopalni (załącznik nr 5), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (załącznik nr 7), zabudowy usług oświaty, usług sportu i rekreacji (załącznik nr 7), letniskowej (załącznik nr 1, 4, 6), zabudowy zagrodowej (załącznik nr 6), usług i obsługi komunikacji (załącznik nr 2) oraz w granicach obszarów, na których mogą zostać rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł odnawialnych energii o mocy powyżej 500 kW (farmy fotowoltaiczne) (załącznik nr 3).

Dla strefy powierzchniowej eksploatacji kopalni obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- obiekty związane z powierzchnią eksploatacją kopalni;

- 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 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 m<sup>2</sup>; dla pozostałych funkcji według potrzeb;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.

Dla strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- zabudowa zagrodowa w tym: produkcja rolnicza i przetwórstwo rolno-spożywcze, turystyka wiejska i agroturystyka,
- jako funkcje uzupełniające dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę usługową, w tym zabudowę usług publicznych, pozarolniczą zabudowę produkcyjną, składową, magazynową, których łączny udział w przeznaczeniu terenów w granicach poszczególnych stref zabudowy zagrodowej nie może wynieść więcej niż 40% powierzchni zabudowy w każdej takiej strefie;
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;

- w ramach stref zabudowy zagrodowej dopuszcza się wydzielenie terenów na cele: dróg publicznych i niepublicznych, dojeżdż i dojazdów, innych terenów komunikacji, parkingów samochodowych, placów publicznych, zabytkowych parków dworskich, zieleni urządzonej i naturalnej (w tym lasów, terenów rolnych), wód powierzchniowych, miejsc przeznaczonych do sportu i rekreacji, terenów infrastruktury technicznej, innych obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania miasta i gminy;
- nie dopuszcza się lokalizowania nowych zwierzęcych ferm hodowlanych będących przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12 m; dla pozostałych funkcji według potrzeb;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, – 40%; dla pozostałych funkcji według potrzeb;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej – 1000 m<sup>2</sup>, dla pozostałych funkcji według potrzeb;
- zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca lub bliźniacza.

Dla strefy usług oświaty, usług sportu i rekreacji obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- zabudowa usług publicznych, w szczególności w zakresie usług oświaty, zabudowa usług sportu i rekreacji, 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 oświaty, usług sportu i rekreacji dopuszcza się wydzielenie terenów na cele: dróg publicznych i niepublicznych, dojeżdż i dojazdów, innych terenów komunikacji, parkingów samochodowych, placów publicznych, zieleni urządzonej i naturalnej (w tym lasów), wód powierzchniowych, terenów infrastruktury technicznej, innych obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania miasta i gminy;
- indywidualne kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu według potrzeb.

Dla strefy usług i obsługi komunikacji obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- zabudowa usługowa, z dopuszczeniem zieleni i obiektów małej architektury;
- obiekty infrastruktury komunikacyjnej w postaci ogólnodostępnych parkingów;
- w ramach strefy dopuszcza się wydzielenie terenów na cele: dróg publicznych i niepublicznych, dojeżdż i dojazdów, zieleni urządzonej i naturalnej (w tym lasów), wód powierzchniowych;
- indywidualne kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu według potrzeb.

Dla strefy zabudowy letniskowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- zabudowa letniskowa,

- jako funkcje uzupełniające dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 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 m<sup>2</sup>, dla pozostałych funkcji według potrzeb.

Zmianą planu miejscowego wskazuje się nowe tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej, zlokalizowane w mieście Siedliszcze, a więc w części obszaru gminy szczególnie predysponowanej dla jej rozwoju. Obszary te pozostają w zasięgu obsługi i możliwości rozbudowy sieci infrastruktury komunalnej, co minimalizuje w przyszłości wielkość nakładów finansowych na infrastrukturę techniczną. Podobnie, realizacja ustaleń planu w granicach terenu usług lub obsługi komunikacji nie będzie wymagała rozwoju infrastruktury.

W stosunku do terenów o funkcji letniskowej, ich przeznaczenie wynika z predyspozycji terenu do pełnienia takiej funkcji. Obszary zabudowy letniskowej położone są w sąsiedztwie zbiornika retencyjnego w Majdanie Zahorodyńskim oraz w sąsiedztwie istniejącej zabudowy letniskowej. Rozwój tej zabudowy będzie wiązał się z rozbudową istniejącej w sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej. Tereny przeznaczone pod funkcje zabudowy zagrodowej, położone przy drodze powiatowej, są w większości zainwestowane i wyposażone w infrastrukturę techniczną, natomiast niezagospodarowane działki posiadają dostęp do sieci infrastruktury technicznej.

Obszary sporządzenia planu 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.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

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.

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 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.

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.

Na obszarze sporządzenia planu nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru i wojewódzkiej ewidencji zabytków, natomiast w granicach terenu przeznaczonego pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zewidencjonowano stanowisko archeologiczne (AZP 78/87/10). W stosunku do obiektów zabytkowych obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W odniesieniu do zidentyfikowanego stanowiska archeologicznego plan wyznacza strefę ochrony archeologicznej, w granicach której obowiązują szczególne warunki prowadzenia robót budowlanych, 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.

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. Dla wyznaczonego w planie terenu elektrowni słonecznej ustalono strefę ochronną, pokrywającą się z granicami terenu elektrowni słonecznej.

W obszarze objętym planem miejscowym nie występują: 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. W granicach planu znajduje się część terenu górniczego złoża „Siedliszcze”, dla którego obowiązują pasy ochronne zabezpieczające obiekty i tereny przed zagrożeniami związanymi z działalnością eksploatacyjną, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi.

W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych, plan ustala, przy zagospodarowywaniu terenów przeznaczanych pod usługi oraz przy zagospodarowaniu terenów, na których dopuszczona jest realizacja usług, wymóg urządzenia minimalnej liczby miejsc postojowych, które powinny być przeznaczone na pojazdy zaopatrzone w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez określenie w planie funkcji i zasad zagospodarowania terenów biorąc pod uwagę ich położenie względem dróg i podstawowej sieci infrastruktury technicznej. Plan realizuje cel przeznaczenia terenów pod zabudowę w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych oraz wyposażonych w infrastrukturę techniczną i z dostępnością do dróg publicznych. Szczególnymi walorami ekonomicznymi cechują się tereny położone w obszarze miasta Siedliszcze – jednostki osadniczej wskazanej do rozwoju procesów urbanizacyjnych i koncentracji funkcji mieszkaniowych i działalności gospodarczej w gminie. Ekonomiczne walory przestrzeni zostały również uwzględnione w przypadku terenów przeznaczonych pod lokalizację terenów letniskowych lub rekreacji indywidualnej, które wynikają z położenia przy zbiorniku wodnym w Majdanie Zahorodyńskim oraz z atrakcyjności turystycznej terenu.

Ustalenia planu dotyczą budowy nowych dróg publicznych po trasie istniejących dróg własności Gminy Siedliszcze, które wymagać będą dostosowania do odpowiednich parametrów technicznych i użytkowych. Ustalenia planu nie wywołują również znaczących dla budżetu gminy potrzeb w zakresie rozbudowy komunalnej sieci infrastruktury technicznej. Zagospodarowanie wskazywanych w planie terenów wpływać będzie natomiast na zwiększenie dochodów do budżetu gminy, z tytułu podatku od nieruchomości, podatku PIT od działalności gospodarczej oraz z opłaty eksploatacyjnej. Po uchwaleniu planu nie przewiduje się wypłat odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

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 nieruchomości w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.

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.

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. Celem sporządzenia planu było również uwzględnienie potrzeb dotyczących budowy parkingu przy cmentarzu oraz usług związanych z cmentarzem. 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 terenów, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni, tworząc w ten sposób zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną w granicach miasta i miejscowości Majdan Zahorodyński. Ustalone przeznaczenie terenów objętych planem wynika z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedliszcze.

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, na stronie internetowej gminy 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.

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.

Projekt zmiany planu sporządzony został po dokonaniu analizy zasadności dokonywanych zmian, w tym w szczególności poprzez wyważenie 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.



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 lotniskowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenu usług oraz obsługi komunikacji – na potrzeby istniejącego w sąsiedztwie cmentarza, a także terenów usług sportu i rekreacji. 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 przemieszczenia się pieszych i rowerzystów. Obszary sporządzenia planu charakteryzują 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 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 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., Nr XVIII/143/20 z dnia 29 października 2020 r., Nr XXXII/275/22 z dnia 20 maja 2022 roku oraz XLIV/382/23 z dnia 31 sierpnia 2023 r.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, opracowany został celem dokonania zmian w przeznaczeniu terenów, zgodnie z potrzebami rozwoju miasta Siedliszcze, w tym rozwoju działalności gospodarczej, a także rozwoju funkcji lotniskowych i rekreacyjnych z wykorzystaniem potencjału, jakim jest zbiornik retencyjny w Majdanie Zahorodyńskim. 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 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.

### **WPLYW 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, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, wydatki z budżetu gminy związane będą z wykupem gruntów pod realizację inwestycji celu publicznego, w zakresie poszerzenia dróg publicznych oraz realizacji inwestycji gminnych dotyczących rozbudowy tych dróg oraz parkingu oraz rozbudowy sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej i kanalizacyjnej). 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, z podatku PIT od działalności gospodarczej, z opłaty eksploatacyjnej, a także z opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji powstałych na skutek uchwalenia planu.

BURMISTRZ SIEDLISZCZA