

Uzasadnienie do w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
działek ewidencyjnych nr 148, 149, 150 we wsi Stare Opole, w gminie Siedlce.

Głównym celem przygotowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 148, 149, 150 we wsi Stare Opole, w gminie Siedlce była zmiana przeznaczenia terenu. Na całym obszarze objętym planem w miejsce terenów rolniczych i zabudowy mieszanej mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej ustalono funkcję, U/P – teren zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury plan miejscowy ustala zasady ochrony i kształtowania przestrzeni poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 15 ust 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej też USTAWY). Dodatkowo plan ustala realizację inwestycji na terenie 1-U/P, która nie generuje potencjalnych konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni. Nowa funkcja terenu nawiązuje do zmian zachodzących w otoczeniu.

W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych plan wskazuje teren, na którym możliwa jest realizacja zabudowy kubaturowej, dla której ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu. Plan umożliwi kształtowanie zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej o wysokich walorach architektonicznych.

W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych plan wprowadził obowiązek takiego prowadzenia inwestycji, który nie naruszy stosunków wodnych. Ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie, który umożliwia odprowadzanie wód do gruntu lub jej retencjonowanie na terenie działki budowlanej i nie pozwala na potencjalne jej przekierowanie na tereny sąsiednie. W ograniczeń w inwestowaniu wynikających z położenia w Siedlecko-Węgrowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu odniesiono się przepisów odrębnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan nie wprowadził regulacji, gdyż na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan wprowadził zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii. Na całym obszarze objętym planem wskazano konieczność zapewnienia właściwej liczby miejsc parkingowych, w tym dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni miejscowy plan, porządkuje funkcje terenu, ustala precyzyjne zasady inwestowania oraz pozwala na optymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej. Dzięki zapisom planu miejscowego wzrasta wartość nieruchomości objętej planem miejscowym.

Plan miejscowy ingeruje w prawo własności, z zakresie dopuszczonym przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania. Nie wprowadzono ograniczeń, które uniemożliwiałyby dotychczasowy sposób wykorzystania i użytkowania gruntów, wbrew oczekiwaniom ich właścicieli.

W zakresie potrzeb obronności plan nie zawiera ustaleń, gdyż nie wskazuje się lokalizacji obiektów związanych z tą problematyką.

W zakresie potrzeb interesu publicznego plan nie zawiera ustaleń, gdyż dotyczy on pojedynczych działek ewidencyjnych, które są własnością prywatną.

W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan umożliwia realizację infrastruktury sieciowej w sytuacji poprowadzenia jej po terenie dróg publicznych. Plan nie wprowadza zakazu realizacji sieci szerokopasmowych.

W trakcie prac nad planem miejscowym zapewniono udział społeczeństwa przy tworzeniu tego dokumentu. Informacja o możliwości składania wniosków oraz o procedurze wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu dostępna była również w Internecie.

Procedura przygotowania i uchwalania planu była jawna i przejrzysta. **Strony były/nie były aktywne na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu i składania uwag do planu.**

W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, nie przewiduje się wzrostu zapotrzebowania na wodę w celu zaopatrzenia ludności, który zmuszałby gminę do rozbudowy istniejących lub budowy nowych ujęć wody. Dopuszczono do czasu rozbudowy sieci pobór wody z własnego ujęcia.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wójt gminy Siedlce dokonał ważenia interesu publicznego i prywatnego. W procedurze opracowania planu złożono 1 wniosek, który Wójt gminy Siedlce pozytywnie rozpatrzył. **W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym okresie na składanie uwag, nie złożono uwag/złożono uwag do projektu planu.**

Plan miejscowy nie będzie generować wydatków w związku z planowaną rozbudową sieci drogowej i infrastruktury technicznej. Jednocześnie prognoza oddziaływania na środowisko, w tym na życie i zdrowie człowieka nie wykazała znaczącego negatywnego wpływu ustaleń planu na środowisko i warunki do życia mieszkańców.

Na obszarze objętym planem wprowadzana jest funkcja usługowa, produkcyjna, magazynowa i składowa, ze wskazaniem konkretnego rodzaju działalności - obsługa serwisowa pojazdów. Struktura przestrzenna na obszarze objętym planem ulegnie zmianie i ukształtowana zostanie tak by dążyć do minimalizowania jej transportochłonności.

Ze względu na główny cel przygotowania planu oraz charakter osadnictwa w gminie, w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym istnieje możliwość zapewnienia pracownikom i klientom korzystania z publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Obszar objęty planem znajduje się na granicy miasta i gminy. Jednak ze względu na sposób organizacji komunikacji autobusowej oraz mogący tam powstać sposób zagospodarowania, nie należy oczekiwać, że transport zbiorowy będzie podstawowym środkiem transportu dla osób korzystających z tego miejsca.

Na obszarze planu nie przewiduje się rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Obszar objęty planem przylega do ul. Jana Pawła II, która zapewnia bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Plan miejscowy zakłada efektywne gospodarowanie przestrzenią poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych. Teren ten wyposażony jest w infrastrukturę techniczną.

Zmiana planu miejscowego pozostaje bez negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Stwierdza się zgodności planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, gdyż Rada Gminy Siedlce w uchwale nr XXIV/194/2016 z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdziła, że *„miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące, w dniu podjęcia uchwały, są w znacznej części nieaktualne i wymagają aktualizacji”*.

Zakres ustaleń wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 148, 149, 150 we wsi Stare Opole, w gminie Siedlce pozostaje bez wyraźnego wpływu na ustalenia Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych. Jednak wobec faktu, że teren ten będzie pełnił funkcje usługowe i magazynowe oraz umożliwiał produkcję, możliwe jest stosowanie tam rozwiązań ułatwiających funkcjonowanie osobom niepełnosprawnym, zarówno jako pracownikom, jak i klientom korzystającym z tego miejsca.