

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
działki ewidencyjnej nr 666/2 we wsi Stare Opole, w gminie Siedlce.

Głównym celem przygotowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 666/2 we wsi Stare Opole, w gminie Siedlce była korekta zapisów ustaleń obowiązującego od 2004 r. planu miejscowego. Na całym obszarze objętym planem ustalono jedną funkcję, U/P – teren zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Obecny plan względem tego z 2004 r. poszerza zakres realizowanej działalności oraz wprowadza korekty wskaźników zagospodarowania.

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). Zasady te są kontynuacją tych ustalonych w 2004 r. Dodatkowo plan ustala funkcje terenu, które nie generują potencjalnych konfliktów przestrzennych pomiędzy użytkownikami przestrzeni.

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, współgrającej z otoczeniem. Zasady te są kontynuacją tych, ustalonych w 2004 r.

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 i nie pozwala na potencjalne jej przekierowanie na tereny sąsiednie.

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 pojedynczej działki ewidencyjnej, która jest 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.

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 dodatkowo funkcja produkcyjna ale bez precyzowania rodzaju działalności. Struktura przestrzenna na obszarze objętym planem nie uległa zmianie i ukształtowana została 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 przylega do DK nr 2. Jednak ze względu na sposób organizacji komunikacji autobusowej, 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 drogi publicznej DK nr 2, która na ten moment nie umożliwia bezpiecznego przemieszczania 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 działki ewidencyjnej nr 666/2 we wsi Stare Opole, w gminie Siedlce pozostaje bez wyraźnego wpływu na ustalenia Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, w kontekście zagospodarowanej już nieruchomości. Jednak wobec faktu, że teren ten będzie nadal pełnił funkcje usługowe i magazynowe oraz umożliwiał produkcję, możliwe jest stosowanie tam rozwiązań ułatwiających funkcjonowanie osobom niepełnosprawnym.