

UZASADNIENIE PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SIEDLISZCZU

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedliszcze dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Bezek i Majdan Zahorodyński

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 dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Bezek i Majdan Zahorodyński sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr II/8/24 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 29 maja 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedliszcze dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Bezek i Majdan Zahorodyński.

Projekt planu objął swym zasięgiem dwa odrębne obszary:

- obszar położony w obrębie ewidencyjnym Bezek przy drodze powiatowej nr 1719 L, w sąsiedztwie gospodarstwa rolnego Zakładu Doświadczalnego Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie,
- obszar położony w sąsiedztwie zbiornika wodnego w Majdanie Zahorodyńskim, po jego południowej stronie.

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 2024 r. poz. 1130, 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 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 29 października 2020 roku, Nr XXXII/275/22 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 20 maja 2022 roku oraz Nr XLIV/382/23 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 31 sierpnia 2023 roku.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko, 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 2024 r. poz. 1130, 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 2024 r. poz. 1112, 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 objął obszary oznaczone na załącznikach graficznych do uchwały nr 1 (obejmujący pojedynczą nieruchomość położoną w obrębie ewidencyjnym Bezek) i nr 2 (obejmujący nieruchomości położone w obrębie ewidencyjnym Majdan Zahorodyński). W granicach obszaru położonego na załączniku nr 1 plan wyznaczył teren produkcji energii, na którym dopuszczona została lokalizacja instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego lub biometanu, wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną. Ponadto realizując ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wokół terenu

lokalizacji instalacji biogazowni rolniczej plan wyznaczył strefę ochroną w postaci terenu rolnictwa z zakazem zabudowy. Ponadto należy zaznaczyć, że plan nie wskazał na przedmiotowym obszarze terenów produkcji energii z instalacji fotowoltaicznych, co dopuszczalne byłoby ustaleniami obowiązującego Studium. Zgodnie z zapisami Studium na obszarze objętym planem mogą być rozmieszczone farmy fotowoltaiczne. Plan nie realizuje jednak powyższej możliwości. Forma ustalenia Studium wskazująca na możliwość takiego przeznaczenia powoduje, że przy określeniu przeznaczenia rolnego (niebudowlanego) w projekcie planu, nie następuje naruszenie ustaleń Studium.

W granicach obszaru położonego na załączniku nr 2 w sąsiedztwie zbiornika wodnego w Majdanie Zahorodyńskim, wyznaczone zostały tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług (z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych i usług kultu religijnego), a także tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej. Zgodnie z istniejącym użytkowaniem część nieruchomości położonej w bezpośrednim sąsiedztwie zbiornika, w tym pokrytej wodą przeznaczona została pod teren plaży oraz teren wód powierzchniowych śródlądowych. Dodatkowo plan na terenach zabudowy wskazał towarzyszące (uzupełniające) przeznaczenie w postaci terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingów oraz infrastruktury technicznej.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedliszcze, obszary dla których sporządzony został projekt planu położone są w granicach obszaru, na którym mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW w postaci - biogazowni rolniczych oraz farm fotowoltaicznych (obszar w obrębie Bezek) oraz w strefie zabudowy letniskowej (obszar w obrębie Majdan Zahorodyński).

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 kampingowe 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.

Sporządzany miejscowy plan wskazuje tereny zabudowy służącej rozwojowi gospodarczemu gminy, a także tereny służące wypoczynkowi i rekreacji mieszkańców zgodnie z ustalonymi kierunkami zabudowy i zagospodarowania określonymi w Studium. Funkcje wskazane w planie zostały wyznaczone zgodnie z predyspozycją terenów do pełnienia określonych funkcji oraz w zgodzie z dotychczasowymi przeznaczeniami terenów i istniejącym ich stanem zagospodarowania.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został z uwzględnieniem wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 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 zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju uwzględnione zostały poprzez ustalenie w planie funkcji zabudowy na obszarach posiadających predyspozycje do ich rozwoju, oraz poprzez wprowadzenie szczegółowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniających wartości przyrodnicze i krajobrazowe (obowiązek realizacji zieleni przeciwdziałającej dysharmonijnym dla krajobrazu obiektom lokalizowanym w ramach terenów produkcji energii). Ponadto ustalenie w planie przeznaczenia terenu pod lokalizację urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł energii (instalacji wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego lub biometanu) wpisuje się wprost realizację zrównoważonego rozwoju zaspokajając potrzeby społeczności i jednocześnie nie ingerując w procesy przyrodnicze, w tym zasoby środowiska przyrodniczego.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, zrealizowano poprzez wprowadzenie w planie 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, w tym poprzez indywidualne rozwiązania w zakresie odprowadzenia z nieruchomości ścieków,
- zakazu na terenach zabudowy innej niż produkcyjnej lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem lokalizacji przedsięwzięć infrastruktury technicznej, w tym dopuszczonej 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 obejmuje obszary występowania gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych tj. III klasy – szczególnie cennych dla celów związanych z produkcją żywności, nie obejmuje natomiast gruntów leśnych. Grunty rolne klasy III w planie miejscowym nie zostały przeznaczone na cele nierolnicze (ustalono przeznaczenie w postaci terenu rolnictwa z zakazem zabudowy), tym samym zrealizowano zasadniczy cel ochrony gruntów rolnych przed zagospodarowaniem nierolniczym - zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W odniesieniu do istniejących w obarzu planu urządzeń melioracji wodnych wprowadzono zapisy gwarantujące ich dotychczasowe funkcjonowanie oraz dokonywanie zmian w ich obrębie bez szkody dla produkcji rolniczej. Ponadto w zakresie ochrony złóż w planie dokonano ujawnienia obszarów występowania złoża węgla kamiennego: „Lublin” WK ID 17592 i „Chełm II” WK ID 401 oraz złoża wapieni i margli przemysłu cementowego „Bezek” WC ID 1829.

Na obszarze sporządzenia planu nie występują obiekty wpisane do rejestru wojewódzkiego oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Ponadto również na obszarze planu brak jest stanowisk archeologicznych zaewidencjonowano metodą AZP. Celem spełnienia wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w ustaleniach planu umieszczony został zapis informujący o konieczności podjęcia stosownych działań w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że może być zabytkiem archeologicznym.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zostały zrealizowane poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska. Projekt planu uwzględnia również potencjalne zagrożenia zdrowotne wynikające z lokalizacji terenu, na których dopuszczone będą instalacje wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego lub biometanu. Dla powyższego terenu wprowadzona została strefa ochronna ograniczająca lokalizację nowej zabudowy przeznaczonej na stały lub czasowy pobyt ludzi, którą wypełniają ustalenia terenu RN (teren rolnictwa z zakazem zabudowy) – co szczególnie istotne jest z uwagi na możliwość zaliczenia planowanej inwestycji wytwarzającej biogaz do zakładów o podwyższonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Dodatkowo plan miejscowy wprowadzając wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odnośnie terenów usług sportu lub rekreacji lub zieleni urządzonej, a także plaży uwzględnia konieczność ich zagospodarowania w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowników z realizacją ciągów komunikacji pieszej z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom o szczególnych potrzebach.

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 zakresie potrzeb osób o szczególnych potrzebach, plan ustala, przy zagospodarowywaniu terenów lokalizacji obiektów usługowych oraz realizacji parkingów, 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 w zakresie obejmującym tereny położone w sąsiedztwie zbiornika w Majdanie Zahorodyńskim realizuje cel przeznaczenia terenów pod zabudowę w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych

oraz wyposażonych w infrastrukturę techniczną, posiadających dostępność do dróg publicznych oraz uwzględniając ich atrakcyjność turystyczną.

Ustalenia planu nie skutkują dla budżetu gminy bezpośrednimi wydatkami 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 oraz podatku PIT od działalności gospodarczej. Po uchwaleniu planu nie przewiduje się wypłat odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Prawo własności w planie zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie (w zakresie dotyczącym obszaru położonego w obrębie Bezek) przeznaczenia terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właściciela nieruchomości oraz 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 planu 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 szeroko pojętej infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. Ponadto, szczególnym celem sporządzenia planu w zakresie uwzględnienia interesu publicznego było wprowadzenie przeznaczenia terenu oraz zasad zabudowy i zagospodarowania dla rozwoju funkcji publicznych w otoczeniu zbiornika związanych z jego udostępnieniem dla wypoczynku i rekreacji. Ustalając przeznaczenie terenów objętych planem, w tym 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.

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 tablicach ogłoszeń. W szczególności dokonano:

- zawiadomienia społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu,
- zawiadomienia społeczeństwa

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 planu zawiera ustalenia uwzględniające potencjalne ryzyko awarii i jej skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska związane z funkcjonowaniem instalacji wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego lub biometanu na terenie przeznaczonym do produkcji energii. W granicach obszaru planu w odległości 300 m od granic terenu produkcji energii wykluczono możliwość lokalizacji budynków przeznaczonych na stały lub

czasowy pobyt ludzi. Powyższe uwzględnia wskazywana w planie funkcja terenu w postaci terenu rolnictwa z zakazem zabudowy.

Plan uwzględnia w stopniu maksymalnie uzasadnionym potrzeby w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Rozwiązania planistyczne projektu planu, za wyjątkiem wydzielonego terenu lokalizacji produkcji energii, utrzymuje dotychczasowe rolnicze przeznaczenie obszarów, wykorzystywanych aktualnie do upraw rolnych, na których znajdują się użytki rolne, w tym funkcjonujące istniejące urządzenia melioracji wodnych. W szczególności projekt planu zachowuje rolnicze przeznaczenie gruntów rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej tj. klasy III występującej w obszarze opracowania planu.

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

Skutkiem uchwalenia planu, za wyjątkiem terenu służącego produkcji energii, nie jest wskazanie nowych terenów zabudowy. Plan nie dokonuje również zwiększenia powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkalnej. Powyższe powoduje, że jego uchwalenie nie wpłynie istotnie na kształt dotychczasowej struktury przestrzennej gminy. Plan ten z uwagi na przedmiot i zakres nie wpłynie na warunki przemieszczania się pieszych i rowerzystów, na zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego gminy Siedliszcze, a także nie spowoduje zagrożeń dla racjonalnego wykorzystywania publicznego transportu zbiorowego.

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 VII/58/24 z dnia 30 grudnia 2024 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Siedliszcze. W wyniku analizy studium przyjętego uchwałą Nr II/7/02 Rady Gminy Siedliszcze z dnia 11 grudnia 2002 r., z późniejszymi zmianami, stwierdzono brak przesłanek wskazujących na potrzebę i możliwości aktualizacji Studium, co wynika z aktualnie obowiązujących przepisów prawa ograniczających możliwości jego zmiany. Ponadto stwierdzono nieaktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedliszcze, przyjętego uchwałą Rady Gminy Siedliszcze Nr XIII/69/04 z dnia 25 lutego 2004 roku i potrzebę przeprowadzenia jego zmian, a także częściową nieaktualność miejscowych planów przyjętych w latach 2010-2015 w zakresie odnoszącym się do aktualnej polityki rozwoju przestrzennego określonej w Studium oraz potrzebę ich aktualizacji w przypadku realizacji uzasadnionych potrzeb inwestycyjnych i rozwojowych gminy lub w sytuacji innych potrzeb wynikających ze zmieniających się uwarunkowań

środowiskowych, infrastrukturalnych lub przepisów prawa. Dodatkowo stwierdzono konieczność kontynuowania dotychczas rozpoczętych, na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Siedliszczu, prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Niniejszy opracowany plan stanowi częściową zmianę planów miejscowych przyjętych 25 lutego 2004 r. oraz 9 czerwca 2010 r. Opracowany został celem dokonania zmian w przeznaczeniu terenów, zgodnie z potrzebami rozwoju gminy Siedliszcze, w tym w zakresie rozwoju działalności gospodarczej, a także rozwoju funkcji rekreacyjnych i wypoczynkowych związanych z wykorzystaniem potencjału turystycznego, jakim jest zbiornik retencyjny w Majdanie Zahorodyńskim. W odniesieniu do obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Bezek, zasadniczym celem jego sporządzenia jest umożliwienie lokalizacji inwestycji o szczególnym znaczeniu gospodarczym dla gminy, zgodnie z przesądzeniami dokonanymi w zaktualizowanym Studium w 2017 r. Powyższe pozostaje w zgodzie z wnioskami zawartymi w treści dokumentu analizy stanowiącymi o konieczności regularnego uaktualniania miejscowych planów w związku ze zmieniającymi się uwarunkowaniami rozwoju przestrzennego oraz planowanymi inwestycjami.

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 gminy Siedliszcze w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” oraz z uchwałą Nr VII/58/24 Rady Miejskiej w Siedliszczu z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Siedliszcze.

Z uwagi na zakres i przedmiot ustaleń projekt planu nie obejmuje szczególnych rozwiązań służących zwiększeniu dostępności i funkcjonalności projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenów w ramach realizacji koncepcji projektowania uniwersalnego.

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. Skutki te ocenić należy w odniesieniu do ustaleń obowiązujących miejscowych planów położonych w obszarach opracowania nowego planu, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

Analiza obowiązujących miejscowych planów oraz faktycznego zagospodarowania i zabudowy terenów objętych planem prowadzi do wniosku, że nie przewiduje się aby bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu były wydatki z budżetu gminy związane z budową infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej. Założyć jednak należy, że w następstwie uchwalenia planu, w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie określonym w planie symbolem 1PE (teren produkcji energii) może zaistnieć potrzeba budowy przyległej do powyższego terenu istniejącej drogi wewnętrznej, która zapewnić powinna obsługę komunikacyjną inwestycji, a także odcinka sieci wodociągowej. Działania te będą mogły być również podjęte we współdziałaniu, w tym współfinansowaniu z inwestorem, zagospodarującym powyższy teren. Podobny wpływ ustaleń planu na potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej wynika z ustalenia przeznaczenia terenu 1US-ZP, przy czym zakładana infrastruktura powinna być realizowana również

na podstawie obowiązującego miejscowego planu. W odniesieniu do ustaleń projektu planu należy przewidzieć przede wszystkim konieczność realizacji parkingu służącego obsłudze komunikacyjnej planowanym w sąsiedztwie obiektom sportowym i rekreacyjnym.

W wyniku uchwalenia planu nie przewiduje się zmian w zakresie wpływów do budżetu gminy z opłaty planistycznej, zakłada się jednak pojawienie się nowych wpływów pochodzących z podatku od nieruchomości gruntowych i od budynków, z podatku PIT od działalności gospodarczej, a także z opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji powstałych na skutek uchwalenia planu. Powyższe związane będzie z realizacją inwestycji produkcyjnych na terenie 1PE oraz inwestycji związanych z zabudową letniskową lub usługami na terenie 1ML-U, po uprzednim zbyciu tej części nieruchomości, która stanowi własność gminy Siedliszcze.

Po uchwaleniu planu nie przewiduje się wypłat odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

BURMISTRZ SIEDLISZCZA