

Uzasadnienie
do Uchwały Nr
Rady Gminy Siedlec
z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Siedlca i Żodynia”**

1. Plan opracowywany został na podstawie Uchwały Nr XXXVII/203/2021 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Siedlca i Żodynia”.
2. Obszar objęty granicą planu posiada powierzchnię około 7,2 ha i obejmuje tereny na pograniczu dwóch miejscowości: Siedlca i Żodynia, w powiecie wolsztyńskim. Zajmuje tereny głównie niezabudowane i niezagospodarowane. Część terenu stanowią lasy.
3. Obszar znajduje się w sąsiedztwie terenów rolnych, leśnych, terenu drogi gminnej oraz w sąsiedztwie Rowu Żodyńskiego.
4. Przez przedmiotowy obszar przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Przez północną część terenu przechodzą gazociągi wysokiego ciśnienia DN 80 (czynny) oraz DN 300 (nieczynny). Na terenie inwestycji znajduje się wieża telefonii komórkowej. Obsługa komunikacyjna realizowana jest poprzez drogę gminną.
5. Teren znajdujący się na omawianym obszarze stanowi własność osób fizycznych.
6. Dla terenu obowiązują:
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec (Uchwała nr XI/52/2019 Rady Gminy Siedlec z dnia 25 czerwca 2019 r.),
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec w obrębie miejscowości Siedlec (Uchwała nr VI/48/2003 Rady Gminy Siedlec z dnia 17 kwietnia 2003 r.),
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia położonego w granicach administracyjnych gminy Siedlec w obrębach: Wielka Wieś, Kopanica, Jaromierz, Żodyń, Kielpiny, Siedlec, Karna, Godziszewo, Chobienice, Grójec Mały, Grójec Wielki (Uchwała nr XXXV/199/2002 Rady Gminy Siedlec z dnia 27 marca 2002 r.).
7. Decyzja o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu dla niniejszego terenu została podjęta w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej, gdyż potrzeba realizacji inwestycji w omawianym obszarze jest silnie zauważana. Ponadto, do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przystąpiono z uwagi na wnioski właścicieli przedmiotowych terenów. Intencją wnioskodawców jest wprowadzenie zmian dotyczących m.in. linii zabudowy w ramach terenu U objętego planem dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec, a także

przeznaczenie pozostałych terenów w granicach przedmiotowego przystąpienia pod zabudowę produkcyjno - usługową.

8. Miejscowy plan jest narzędziem, które jednoznacznie określa np. przeznaczenie terenu, określa parametry budynków i zasady lokalizacji zabudowy na tym terenie. Co więcej plan miejscowy określa zasady obsługi komunikacyjnej tego obszaru. Główne cele sporządzenia miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru to stworzenie warunków formalno-prawnych dla:
- realizacji polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec,
 - dokończenie założenia urbanistycznego, poprzez czytelne określenie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy,
 - uniemożliwienie zabudowy terenu w sposób niekontrolowany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy,
 - określenie czytelnej obsługi komunikacyjnej a tym samym ograniczenie kosztów ponoszonych przez gminę na realizację w sposób niekontrolowany i niekorzystny dla sąsiednich terenów sieci dróg i infrastruktury technicznej.

Reasumując opracowany dokument pozwoli na optymalne wkomponowanie nowej zabudowy w strukturę gminy Siedlec, przy poszanowaniu potrzeb mieszkańców.

9. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec” (Uchwała Nr XXXVII/202/2021 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 listopada 2021 r.), wskazuje dla przedmiotowego obszaru następujące kierunki rozwoju:
- teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej (PU),
 - teren drogi gminnej.

Biorąc powyższe pod uwagę, plan miejscowy zgodny jest z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w ww. dokumencie.

Obowiązujące Studium jest nowym dokumentem, stąd też nie została jeszcze przeprowadzona ocena jego aktualności, a tym samym kontekst w stosunku do tego dokumentu został w uzasadnieniu pominięty.

10. Ustalenia planu korespondują z zapisami „Strategii Rozwoju Gminy Siedlec na lata 2016-2030”, w której to celami strategicznymi rozwoju Gminy Siedlec są:
- zapewnienie dogodnych warunków życia i prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Gminy,
 - zapewnienie wysokiego poziomu infrastruktury i usług społecznych.

Cele strategiczne bezpośrednio nawiązują do wizji i misji rozwoju gminy. Do ich osiągnięcia będzie prowadziła realizacja konkretnych projektów strategicznych, szczególnie tych związanych z poprawą technicznych i społecznych warunków życia.

Realizacja pierwszego celu odbywać się będzie m.in. poprzez wspieranie budownictwa jako nośnika pobudzenia gospodarczego, natomiast drugi cel realizowany będzie poprzez wyznaczone w planie funkcje związane z drogami i infrastrukturą.

Mając na uwadze ten fakt, zasadnym było opracowanie przedmiotowego planu, głównie ze względu na rangę miejsca, jakie zajmuje obszar tj. znajduje się w niedalekiej odległości od drogi krajowej nr 32 i posiada optymalne skomunikowanie obszaru. Przeznaczenie terenu jest zatem zgodne z ww. dokumentem.

11. Zapisy planu miejscowego korespondują również z zapisami „Programu Ochrony Środowiska gminy Siedlec na lata 2016-2025 z uwzględnieniem perspektywy do roku 2030”. Program ten stanowi wyraz realizacji polityki ekologicznej państwa na szczeblu gminnym.
Część z tych programów interwencji znajduje swoje odzwierciedlenie w zapisach omawianego planu w zakresie sposobu ogrzewania budynków, emisji zanieczyszczeń, ochrony klimatu akustycznego, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, odprowadzania ścieków oraz zapisów związanych z zielenią.
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazuje przeznaczenie obszaru pod:
 - teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem U/P,
 - teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-L.
13. Plan wskazuje zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustalając zasady pokrycia dachów i wykończenia elewacji. Ustalono zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg, betonowych i żelbetowych z wyłączeniem podmurówek. Wprowadzono ograniczenia w zakresie lokalizacji szyldów, tablic informacyjnych, urządzeń reklamowych i ogrodzeń. Dopuszczono natomiast lokalizację dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych i sieci.
14. Plan, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, dopuszcza zabudowę zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu. Realizacja planu prowadzić będzie zatem do uzupełnienia istniejącej zabudowy związanej z działalnością gospodarczą zlokalizowaną w południowej części miejscowości Siedlec, przy drodze gminnej prowadzącej w kierunku drogi krajowej nr 32. Fragment drogi gminnej – ul. Piaskowej – wchodzącej w granice przedmiotowego opracowania dostosowano do parametrów drogi klasy lokalnej. Stopień zainwestowania terenów przeznaczonych pod zabudowę został określony poprzez rodzaj, charakter i parametry zabudowy, gabaryty obiektów z geometrią dachu, zasady podziału na działki budowlane, powierzchnie działek, jakie mogą być przeznaczone pod zabudowę, a także minimalne powierzchnie działek biologicznie czynne. Dla planowanej zabudowy ustalono wysokość budynków nie większą niż 12 m. Wysokość ta nawiązuje gabarytami do zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy usługowo-produkcyjnej. Do planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu. Podkreślić należy, że zmiany jakie nastąpią w krajobrazie na skutek realizacji planu będą znaczne, gdyż na terenach dotychczas użytkowanych jako tereny leśne i nieużytki wprowadzona zostanie nowa zabudowa.
15. Podkreślić jednak należy, że przy wskazywaniu nowego przeznaczenia terenu kierowano się zasadą zrównoważonego rozwoju, w którym to potrzeby obecnego pokolenia mogą być zaspokojone bez umniejszania szans przyszłych pokoleń na ich zaspokojenie. Likwidacja terenów leśnych rekompensowana będzie wyznaczeniem udziału powierzchni działki biologicznie czynnej, wyznaczeniem strefy zieleni łąkowej na terenie U/P i optymalnej wielkości powierzchni zabudowy działki budowlanej a także wymogiem zapisanym w uchwale dotyczącym zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.

16. Ponadto zmiana przeznaczenia terenu nie dotyczy żadnych form ochrony przyrody, wykazanych w ustawie o ochronie przyrody ani też obszarów Natura 2000. Dodatkowo obszar położony jest przy terenach usługowo-produkcyjnych i nie stanowi terenu atrakcyjnego akustycznie i turystycznie. Przyjęte w planie przeznaczenie terenu pod lokalizację zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych wspomoże rozwój gospodarczy gminy. Teren położony jest na skraju miejscowości Siedlec i Żodyń w sąsiedztwie terenów i zabudowań usługowo-produkcyjnych, a także w oddaleniu od zabudowań mieszkalnych. Fakt ten silnie uatrakcyjnią teren do rozwoju działalności gospodarczej. Planowany sposób zagospodarowania nie będzie ingerować w sąsiedztwo, m.in. również dlatego, że po drugiej stronie drogi gminnej działki objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (teren przeznaczono pod zabudowę produkcyjno-usługową).
17. W ramach projektowanego terenu projekt planu zakłada rozbudowę sieci dróg wyłącznie poprzez dopuszczenie dróg wewnętrznych, jeżeli zajdzie taka potrzeba. Wykorzystano głównie istniejące połączenia komunikacyjne i istniejącą drogę gminną. Zagospodarowanie terenów znajdujących się w granicach planu nie spowoduje zmian w układzie komunikacyjnym. Układ komunikacyjny przeprowadzony został na zasadzie ograniczenia transportochłonności, tj. wykorzystując istniejącą drogę gminną oraz umożliwiając dalsze skomunikowanie sąsiednich terenów. Plan ustala wymagania w zakresie zapewnienia dostępu do dróg publicznych. Plan określa również wymaganą liczbę miejsc postojowych. W normatywie parkingowym uwzględniono również potrzeby osób niepełnosprawnych, ustalając nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. W ten sposób uwzględniono zasady projektowania uniwersalnego.
18. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Plan ustala zachowanie ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicy planu. Dopuszczono lokalizację sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu. Tym samym potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostaną spełnione - ustalenia planu nie kolidują z rozwojem tych inwestycji i możliwa jest ich realizacja zarówno zgodnie z ustaleniami planu, jak i z przepisami odrębnymi. Plan w ustaleniach zawiera również zapisy odnoszące się do przebiegających przez obszar opracowania gazociągów wysokiego ciśnienia DN 80 (czynnego) i DN 300 (nieczynnego) i ich stref kontrolowanych. W planie uwzględniono również planowany przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 i jego strefy kontrolowaną. W trakcie procedury projekt planu został przedłożony gestorom sieci w celu wyrażenia stanowiska, co do zapisów projektu planu w tym zakresie, z pozytywnym skutkiem.
19. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne, dla których należałoby uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. Występują natomiast grunty leśne w ramach działek nr 393/8, 394/2, 393/2, 393/3, 393/4 i 545/3, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (decyzja DR-I.7151.39.2023 z dnia 27 września 2023 r.).

20. W planie podjęto ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, ustala się nadanie spójnego charakteru obiektom małej architektury, oświetleniu oraz nawierzchniom, w granicach terenu drogi KD-L.
21. W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, plan zakłada dla zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego ochronę oraz wymóg prowadzenia archeologicznych prac dokumentacyjno-zabezpieczających przy wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych naruszających strukturę gruntu.
22. Na obszarze objętym miejscowym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Istniejąca struktura własnościowa i przestrzenna działek umożliwia wprowadzenie wtórnych podziałów geodezyjnych. Parametry nowych działek zostały również częściowo zdefiniowane poprzez istniejące już działki i sieć dróg. Wyznaczone w planie linie rozgraniczające terenów gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Przypadkowe podziały ze względu na ustaloną funkcję terenu nie będą zachodziły, stąd nie należy zakładać, że wymagane będzie przeprowadzenie procedury scalenia.
23. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie składania wniosków do projektu planu przez właściwe organy wojskowe, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.
24. Jeżeli chodzi natomiast o dobra materialne, to nie przewiduje się oddziaływań negatywnych wynikających z realizacji projektu planu, mogących je zniszczyć albo ograniczyć dostęp do nich. Plan zakłada wzrost dóbr materialnych w związku z planowaną nową zabudową. Nowe zainwestowanie spowoduje napływ ludności, a co za tym idzie zwiększenia się ilości dóbr materialnych w granicach opracowania, tj. nowa zabudowa, elementy zagospodarowania działek budowlanych, nowe elementy infrastruktury technicznej. Zakłada się, że nowe zainwestowanie charakteryzować się będzie wysokimi walorami estetycznymi, wpisującymi się w docelowy sposób użytkowania i funkcjonowania analizowanego obszaru, a jego realizacja będzie w pozytywny sposób oddziaływać na otoczenie omawianego obszaru. Plan realizuje kwestie dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Dowodzą tego ustalenia w zakresie zieleni łąkowej w ramach terenu U/P.
25. W planie dodatkowo wprowadzono szereg zapisów z zakresu zasad ochrony środowiska, w tym ochrony akustycznej, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, udziału powierzchni biologicznie czynnej, stosowania zasad dotyczących ogrzewania budynków, czy nawet obowiązku zagospodarowania zieleni na wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentach terenów i stosowania rodzimych gatunków w przypadku nowych nasadzeń drzew i krzewów. Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego, ale również zapewnią właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miejscowości.
26. W planie nie wystąpiła potrzeba wyznaczania granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.
27. W ramach procedury planistycznej sporządzona została: „Prognoza oddziaływania na środowisko”, która szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska

przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska.

Dodatkowo opracowana została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”, która wykazała łączne spodziewane skutki finansowe uchwalenia planu. Wykonane obliczenia wykazały w okresie 10-cio letnim dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku w wysokości 3 852 176 zł (z tytułu podatków od nieruchomości).

28. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania oraz korzystania z terenu, wzięto interes publiczny i interesy prywatne, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
29. W trakcie procedury sporządzania projektu planu osoby zainteresowane tematyką opracowywanego planu mogą wypowiadać się na każdym etapie procedury planistycznej. Projektant analizuje wszelkie sygnały w celu uzyskania planu odpowiadającego zapotrzebowaniu. Ponadto w trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie zainteresowani mogą wystąpić o wypis i wyrys z projektu planu, sposób rozstrzygnięcia wniosków bądź uwag.
30. Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UG oraz w formie elektronicznej w BIP na stronie internetowej gminy.
31. W terminie od 8 marca 2022 r. do 4 kwietnia 2022 r. zbierane były wnioski do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Siedlca i Żodynia”.
32. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu przez stosowne jednostki (od 22 września 2022 r. do 24 października 2022 r., od 18 października 2022 r. do 3 listopada 2022 r., od 20 stycznia 2023 r. do 13 lutego 2023 r., od 27 lutego 2023 r. do 20 marca 2023 r. oraz od 20 marca 2023 r. do 24 kwietnia 2023 r.).
33. Projekt planu, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24 października 2023 r. do 23 listopada 2023 r. zostanie wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej, która odbędzie się 3 listopada 2023 r. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu miejscowego został udostępniony na stronie internetowej Gminy Siedlec – www.siedlec.pl. W ustawowym terminie do 13 grudnia 2023 r. będą mogły być składane uwagi. Wójt Gminy Siedlec rozstrzygnie o sposobie rozpatrzenia tych uwag.
34. Wójt Gminy Siedlec, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Gminy w Siedlcu projekt uchwały wraz z załącznikami.
35. Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawierać będzie następujące dane przestrzenne:
 - lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,

- atrybuty zawierające informacje o akcie,
 - część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.
36. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Siedlca i Żodynia” pozwoli na uzupełnienie w sposób kontrolowany zabudowy usługowej i produkcyjnej.
37. Wejście w życie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.
38. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.